

OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA EM CONDOMÍNIOS - ORIENTAÇÕES PARA SÍNDICOS E ADMINISTRADORES DE IMÓVEIS -¹

*“A principal coisa da vida não é o conhecimento,
mas o uso que se faz dele.”*

Talmude

O presente artigo tem como propósito principal fornecer algumas orientações básicas para os Síndicos e Administradores de Imóveis sobre a execução, o gerenciamento e o controle de obras e serviços de engenharia em condomínios residenciais e comerciais.

Convém ressaltar que não se tem aqui a pretensão de se esgotar o assunto, mas procuramos incluir o maior número de informações possíveis para que o mesmo seja utilizado como fonte permanente de consulta.

Preliminarmente, convém tecermos alguns comentários sobre a importância desses atores no processo. Se formos pesquisar quais as atribuições de um Síndico e de um Administrador de Condomínios, veremos que estas incorporam diversas tarefas e responsabilidades, que englobam áreas de conhecimento distintas; sendo superficial na abordagem, o Síndico e o Administrador de Condomínios labutam nas áreas de Contabilidade, Direito, Educação, Psicologia, Sociologia, Segurança, Engenharia e Administração (dos três recursos principais: humanos, materiais e financeiros), só para citar algumas áreas.

Na realidade, vemos que o Síndico e o Administrador de Condomínios são os responsáveis diretos pela **gestão** do condomínio, ou seja, devem planejar, organizar, dirigir e controlar tudo aquilo que é essencial para a manutenção do patrimônio e para a garantia do bem estar dos condôminos.

Dentre todas as atribuições devidas aos Síndicos e Administradores de Condomínios, nos concentraremos naquelas diretamente ligadas à arquitetura e engenharia, quais sejam: os projetos de reformas; a execução, gerenciamento e controle de obras e serviços de engenharia, tanto para manutenção preventiva, como para manutenção corretiva; e a realização de autovistoria nos imóveis.

Como esclarecimento inicial, este documento não detalhará especificações ou requisitos técnicos para contratação de obras ou serviços de arquitetura ou engenharia, mas tão somente procurará instruir os gestores de condomínios, de modo que se sintam mais seguros durante a pesquisa de prestadores de serviços, a contratação de empresas e o acompanhamento da execução das manutenções preventivas e corretivas.

O que diz a legislação pertinente?

Para auxiliar no desenvolvimento deste artigo, vamos nos apoiar na legislação vigente aplicável. Assim, serão transcritos trechos das leis, dos decretos e das normas que, de alguma forma, se relacionam com o assunto em lide, sendo destacados os artigos considerados mais relevantes e realçados os trechos ou termos que merecem uma maior atenção por parte do gestor.

¹ Permitida a reprodução desde que citada a fonte

Os seguintes documentos serão apresentados e comentados: o Código Civil; a Lei do Condomínio; o Código de Defesa do Consumidor; o Código de Obras e Edificações; a legislação pertinente à Autovistoria; e a Norma ABNT NBR 16280:2015 (Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas - Requisitos).

• O Código Civil

A Lei nº 10.406², de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, define direitos, deveres, garantias e obrigações na ordem civil. Neste sentido, para resguardar todos os atores do processo, ressaltam-se os seguintes dispositivos:

...

LIVRO I

Do Direito das Obrigações

TÍTULO VI

Das Várias Espécies de Contrato

CAPÍTULO VIII

Da Empreitada

Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.

...

LIVRO III

Do Direito das Coisas

TÍTULO III

Da Propriedade

CAPÍTULO V

Dos Direitos de Vizinhança

Seção I

Do Uso Anormal da Propriedade

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

*Parágrafo único. **Proíbem-se as interferências** considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.*

...

Art. 1.279. Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.

*Art. 1.280. O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho **a demolição, ou a reparação deste**, quando ameace ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.*

*Art. 1.281. O proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras, pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias **garantias contra o prejuízo eventual**.*

² https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm

...

Seção VII

Do Direito de Construir

Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

...

Art. 1.311. Não é permitida a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocação de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias.

Parágrafo único. O proprietário do prédio vizinho tem direito a ressarcimento pelos prejuízos que sofrer, não obstante haverem sido realizadas as obras acautelatórias.

Art. 1.312. Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta Seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.

...

Nos artigos destacados acima, podemos enfatizar a importância que os gestores devem dar às interferências, ao atendimento das normas e aos requisitos de segurança do condomínio em relação a terceiros (vizinhos), para que não ocorram prejuízos (materiais e financeiros) por desconhecimento ou por inércia nas suas ações.

O Código Civil, ainda dentro do Livro III, Título III, regulamenta os documentos a serem elaborados e os procedimentos a serem desenvolvidos para a administração do condomínio, conforme a seguir:

...

CAPÍTULO VII

Do Condomínio Edilício

Seção I

Disposições Gerais

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

...

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

...

Art. 1.335. São **direitos do condômino**:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São **deveres do condômino**:

I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

II - **não realizar obras que comprometam a segurança da edificação**;

III - **não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas**;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

...

Art. 1.341. A **realização de obras** no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, **independentemente de autorização**, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem **urgentes** e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º **Não sendo urgentes**, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da **aprovação de dois terços dos votos dos condôminos**, **não sendo permitidas construções**, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

...

Seção II

Da Administração do Condomínio

Art. 1.347. A **assembleia escolherá um síndico**, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348. **Compete ao síndico**:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa

dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

V - diligenciar a **conservação e a guarda das partes comuns** e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

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

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

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

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como **a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.**

...

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um **conselho fiscal**, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

...

Assim, podemos inferir que a Convenção e o Regimento Interno deverão ser bem elaborados, incluindo os itens obrigatórios da legislação e detalhando os direitos e deveres dos condôminos; além disso, devem explicitar as obrigações e competências da Administração e do Síndico. Contudo, sugere-se que tenham certa flexibilidade, para permitir futuras alterações em função de mudanças na própria legislação ou nas posturas da coletividade.

• A Lei do Condomínio

A Lei nº 4.591³, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, estabelece, em consonância com o

³ https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm

Código Civil, as regras para Convenção, Regimento Interno, despesas com obras e demais obrigações entre as partes; dentre outros, ressaltam-se os seguintes dispositivos:

Capítulo II

Da Convenção de Condomínio

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a **Convenção** de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o **Regimento Interno** da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º **Far-se-á o registro** da Convenção no Registro de Imóveis, **bem como a averbação** das suas eventuais alterações.

....

Art. 10. **É defeso a qualquer condômino:**

I - alterar a forma externa da fachada;

II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV- embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a **desfazer a obra** ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmancha-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da **unanimidade** dos condôminos.

...

Capítulo III

Das Despesas do Condomínio

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em **rateio**.

...

§ 4º **As obras** que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, **serão feitas com o concurso pecuniário de todos** os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, **em caso algum valerá como escusa** para exonerá-lo de seus encargos.

...

Capítulo V

Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações

Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a **não causar dano ou incômodo** aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

...

Capítulo VI

Da Administração do Condomínio

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1º **Compete ao síndico:**

a) representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis a Convenção e o Regimento Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia;

f) prestar contas à assembleia dos condôminos.

g) manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidades de verificação contábil, **toda a documentação** relativa ao condomínio.

§ 2º As **funções administrativas podem ser delegadas** a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, **mediante aprovação da assembleia** geral dos condôminos.

§ 3º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembleia, convocada pelo interessado.

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembleia-geral especialmente convocada.

§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, **um Conselho Consultivo**, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

...

Assim, sugere-se que cada condomínio possua a sua Convenção e o seu Regimento Interno próprio, de acordo com os interesses comuns da sua coletividade, ressaltando-se que estes documentos poderão ser alterados oportunamente para contemplarem, como já descrito anteriormente neste artigo, mudanças na legislação ou nas posturas da própria coletividade.

Obviamente, a Lei do Condomínio está em concordância com o Código Civil,

mas incorpora um novo e importante ator, o Conselho Consultivo. Assim, em função das especificidades e do vulto do condomínio, poderão existir vários Conselhos Consultivos, como por exemplo, Conselho Fiscal, Conselho de Obras (vulgarmente denominado Comissão de Obras), Conselho de Meio Ambiente, e outros.

É importante frisar que em cada Conselho exista pelo menos um membro habilitado e qualificado para assessorar corretamente o gestor; desta forma, por exemplo, a presença de um Arquiteto ou de um Engenheiro Civil como membro efetivo do Conselho de Obras, a de um Contador no Conselho Fiscal, e assim por diante, daria mais segurança às decisões a serem tomadas nessas áreas específicas.

Sabemos que nem sempre é possível termos a disponibilidade desses profissionais como moradores do próprio condomínio; assim, sugere-se que, dependendo do vulto do problema a ser analisado, seja contratada uma consultoria externa.

• O Código de Defesa do Consumidor

A Lei nº 8.078⁴, de 11 de setembro de 1990, dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências; ressaltam-se os seguintes dispositivos:

TÍTULO I

Dos Direitos do Consumidor

...

CAPÍTULO VII

Das Sanções Administrativas

*Art. 55. A União, os Estados e o Distrito Federal, em caráter concorrente e nas suas respectivas áreas de atuação administrativa, **baixarão normas** relativas à produção, industrialização, distribuição e consumo de produtos e serviços.*

*§ 1º A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios **fiscalizarão e controlarão** a produção, industrialização, distribuição, a publicidade de produtos e serviços e o mercado de consumo, **no interesse da preservação da vida, da saúde, da segurança, da informação e do bem-estar do consumidor**, baixando as normas que se fizerem necessárias.*

...

*Art. 56. As **infrações das normas** de defesa do consumidor ficam sujeitas, conforme o caso, às seguintes **sanções administrativas, sem prejuízo das de natureza civil, penal** e das definidas em normas específicas:*

I - multa;

...

*X - **interdição, total ou parcial**, de estabelecimento, **de obra** ou de atividade;*

XI - intervenção administrativa;

XII - imposição de contrapropaganda.

Parágrafo único. As sanções previstas neste artigo serão aplicadas pela autoridade administrativa, no âmbito de sua atribuição, podendo ser aplicadas cumulativamente, inclusive por medida cautelar, antecedente ou incidente de procedimento administrativo.

...

TÍTULO III

Da Defesa do Consumidor em Juízo

CAPÍTULO I

⁴ https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm

Disposições Gerais

...

Art. 84. Na ação que tenha por objeto o cumprimento da obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento.

§ 1º A conversão da obrigação em perdas e danos somente será admissível se por elas optar o autor ou se impossível a tutela específica ou a obtenção do resultado prático correspondente.

§ 2º A indenização por perdas e danos se fará sem prejuízo da multa (art. 287, do Código de Processo Civil).

§ 3º Sendo relevante o fundamento da demanda e havendo justificado receio de ineficácia do provimento final, é lícito ao juiz conceder a tutela liminarmente ou após justificação prévia, citado o réu.

§ 4º O juiz poderá, na hipótese do § 3º ou na sentença, impor multa diária ao réu, independentemente de pedido do autor, se for suficiente ou compatível com a obrigação, fixando prazo razoável para o cumprimento do preceito.

§ 5º Para a tutela específica ou para a obtenção do resultado prático equivalente, poderá o juiz determinar as medidas necessárias, tais como busca e apreensão, remoção de coisas e pessoas, desfazimento de obra, impedimento de atividade nociva, além de requisição de força policial.

Como percebido, o Código Civil, a Lei do Condomínio e o Código de Defesa do Consumidor tratam basicamente dos aspectos de convivência; assim, a atuação do gestor deverá ser rotineira, de modo que os possíveis problemas sejam tratados logo no início e, se possível, sejam conduzidos fora da esfera judicial. Enfatiza-se, contudo, que poderão ocorrer, como consequência da judicialização dos conflitos de interesse em questão, resultados financeiros não desejados, como multas, interdições ou até desfazimento de obras.

• O Código de Obras e Edificações do Município

A Lei Complementar nº 198⁵, de 14 de janeiro de 2019, que institui o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro, disciplina a elaboração de projetos, construção e modificação de edificações no Município; ressalta-se o seguinte dispositivo:

...

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 38. A responsabilidade pelos diferentes projetos, cálculos e memórias relativos à execução de obras e instalações cabe sempre e exclusivamente aos profissionais que os assinarem, assim como a responsabilidade pela execução de obras de qualquer natureza será atribuída exclusivamente aos profissionais que, no respectivo projeto, assinarem com essa finalidade.

§ 1º O responsável técnico pela autoria do projeto, o responsável técnico pela execução da obra e os proprietários assumem a completa responsabilidade pelo cumprimento desta Lei Complementar e das demais normas em vigor aplicáveis às obras e edificações.

⁵ <https://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/LC198M.PDF>

§ 2º Esta Lei Complementar estabelece as condições que a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro considera indispensáveis às edificações.

...

Apesar da Lei Complementar acima se restringir exclusivamente ao Município do Rio de Janeiro, as responsabilidades citadas (autores dos projetos, executores das obras e clientes proprietários) se aplicam aos demais municípios do país, mesmo que estes não possuam lei específica sobre o assunto; tal assertiva será detalhada posteriormente neste documento.

• A Autovistoria em Edificações

Em virtude do colapso do Edifício Liberdade no Centro da Cidade do Rio de Janeiro, em 20 de janeiro de 2012, que acarretou também o consequente desmoronamento de outros dois edifícios menores e vizinhos (Edifício Treze de Maio e Edifício Colombo), inclusive com perda de vidas humanas, além de outros acidentes de menores proporções em épocas anterior e posterior a este trágico evento, foi promulgada pela Prefeitura do Município a Lei Complementar nº 126⁶, de 26 de março de 2013, que institui a obrigatoriedade de realização de vistorias técnicas, e que estabelece:

...

Art. 1º Fica instituída a **obrigatoriedade de realização de vistorias técnicas periódicas, com intervalo máximo de cinco anos, nas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro, para verificar suas condições de conservação, a estabilidade e a segurança**, bem como a existência das ligações prediais ao sistema público de coleta de esgoto e garantir, quando necessário, a execução das medidas reparadoras.

§ 1º A realização da vistoria técnica referida no caput é **obrigação do responsável** pelo imóvel.

§ 2º Entende-se por responsável pelo imóvel, conforme o caso, para os efeitos desta Lei Complementar:

I - **o condomínio**;

II - **o proprietário ou o ocupante** do imóvel a qualquer título;

III - o Poder Público Municipal, exclusivamente no caso de conjuntos residenciais de hipossuficiência declarada e confirmada por meio de benefício de tarifa social diferenciada, pela participação em programas assistenciais do Poder Público ou por qualquer outro meio de intervenção do Poder Público.

§ 3º Excluem-se da obrigação prevista no caput:

I - as edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares;

II - nos primeiros cinco anos após a concessão do "habite-se", todas as demais edificações.

§ 4º A obrigação instituída no caput do art. 1º desta Lei Complementar fica a cargo do Poder Executivo, nos casos de conjuntos habitacionais. (NR)

§ 5º As edificações existentes para fins esportivos, públicas ou privadas, que tenham capacidade de público superior a quinhentas pessoas deverão realizar a vistoria periódica descrita no caput deste artigo em um intervalo máximo de dois anos, sendo obrigatória a realização de convite para que as entidades regionais de administração dos desportos que utilizam a edificação indiquem um especialista para auxiliar o profissional responsável pela elaboração da vistoria quanto à

⁶ <http://autovistoria.rio.rj.gov.br/lei126-2013.php>

verificação do inciso III do § 6º deste artigo.

§ 6º A vistoria das edificações mencionadas no § 5º deverá também verificar os seguintes aspectos:

I - a segurança das instalações, especialmente para o público espectador e os atletas;

II - a conformidade quanto às especificações de acessibilidade para pessoas com deficiência;

III - a conformidade para a prática esportiva dos desportos aos quais a edificação atende;

IV - adequação quanto às normas vigentes do Código de Segurança contra Incêndio e Pânico.

Art. 2º A vistoria técnica deverá ser efetuada por **profissional legalmente habilitado**, com registro no Conselho de Fiscalização Profissional competente, que elaborará laudo técnico referente às condições mencionadas no art. 1º desta Lei Complementar.

§ 1º O laudo técnico deverá ser obrigatoriamente acompanhado do respectivo registro ou Anotação de Responsabilidade Técnica no Conselho de Fiscalização Profissional competente.

...

Art. 3º O laudo técnico conterá a identificação do imóvel e a descrição das suas características e informará se o imóvel encontra-se em **condições adequadas ou inadequadas de uso, no que diz respeito à sua estrutura, segurança e conservação**, conforme definido no art. 1º desta Lei Complementar.

§ 1º Em caso de inadequação, o laudo técnico deverá informar, também, as medidas reparadoras necessárias para sua adequação, com o prazo para implementá-las.

§ 2º Confirmado, por laudo técnico, que o imóvel se encontra em condições adequadas de uso, **o responsável pelo imóvel deverá comunicar tal fato ao Município**, dentro do prazo previsto no art. 1º, mediante o preenchimento de formulário on line, indicando o nome do profissional responsável, seu registro profissional e o número do registro ou da Anotação de Responsabilidade Técnica a ele relativa.

§ 3º Na hipótese do § 1º, **cabará ao responsável pelo imóvel a adoção das medidas corretivas** necessárias, no prazo estipulado no laudo técnico, findo o qual deverá ser providenciada a elaboração de novo laudo técnico, que ateste estar o imóvel em condições adequadas, o que deverá ser comunicado ao Município, antes de encerrado o prazo previsto no art. 1º, mediante o preenchimento de formulário on line, indicando o nome do profissional responsável, seu registro profissional e o número do registro ou da Anotação de Responsabilidade Técnica a ele relativa.

§ 4º O **responsável pelo imóvel deverá dar conhecimento da elaboração do laudo técnico aos moradores, condôminos e usuários da edificação**, por comunicado que será afixado em local de fácil visibilidade, arquivando-o em local de fácil acesso, para que qualquer morador ou condômino possa consultá-lo.

§ 5º O laudo técnico deverá ser exibido à autoridade competente quando requisitado e **deverá permanecer arquivado para consulta pelo prazo de vinte anos**.

§ 6º Uma vez constatada a necessidade de reparo e/ou de recuperação total ou parcial de qualquer um dos conjuntos residenciais de hipossuficiência declarada e confirmada, conforme disposto no inciso III, do § 2º do art. 1º desta Lei Complementar, conforme recomendação do profissional que subscreve o laudo técnico, a intervenção deverá ser

automaticamente incluída no cronograma de obras do Município, com prioridade de execução determinada pela condição do risco estrutural da edificação.

§ 7º No caso de instalações esportivas, o laudo técnico também informará se o imóvel encontra-se em conformidade com a legislação sobre acessibilidade e incêndio e pânico e adequado para prática desportiva.

§ 8º As edificações desportivas com capacidade para mais de quinhentos espectadores também deverão disponibilizar o laudo técnico da última vistoria realizada em local disponível ao público na internet.

Art. 4º Os responsáveis pelos imóveis que não cumprirem as obrigações instituídas por esta Lei Complementar **deverão ser notificados** para que no prazo de trinta dias realizem a vistoria técnica exigida e cumpram as demais obrigações estipuladas no art. 3º.

§ 1º Descumprida a notificação prevista no caput, **será cobrada ao responsável pelo imóvel multa**, renovável mensalmente, correspondente a cinco VR–Valor Unitário Padrão Residencial ou cinco VC– Valor Unitário Padrão Não Residencial, estabelecido para o imóvel, conforme o caso, para efeitos de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana–IPTU, nas seguintes infrações:

I – pela não realização da vistoria técnica no prazo determinado;

II – pela não realização do laudo técnico que ateste estar o imóvel em condições adequadas, após o prazo declarado para as medidas corretivas das condições do imóvel; ou

III – pela não comunicação ao Município de que o imóvel encontra-se em condições adequadas de uso.

§ 2º As multas serão aplicadas enquanto não for cumprida a obrigação.

§ 3º A soma dos valores das multas não poderá ultrapassar o valor venal do imóvel, estipulado para efeito de cálculo do IPTU.

Art. 5º **No caso de não conservação** da edificação em adequadas condições de estabilidade, segurança, conservação e salubridade, **será aplicada ao responsável pelo imóvel**, na forma do § 2º do art. 1º desta Lei Complementar, a **multa** correspondente a cinco VR–Valor Unitário Padrão Residencial ou cinco VC–Valor Unitário Padrão Não Residencial, estabelecido para o imóvel, conforme o caso, para efeitos de cálculo do IPTU.

...

Movido pelos mesmos fatos citados, o Governo do Estado do Rio de Janeiro promulgou a Lei nº 6.400⁷, de 05 de maio de 2013, que determina a realização periódica por Autovistoria, e que estabelece:

Art. 1º Fica instituída, no Estado do Rio de Janeiro, a obrigatoriedade de **autovistoria, decenal**, pelos condomínios ou proprietários dos prédios residenciais, comerciais, e pelos governos do Estado e dos municípios, nos prédios públicos, incluindo estruturas, subsolos, fachadas, esquadrias, empenas, marquises e telhados, e em suas instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, eletromecânicas, de gás e de prevenção a fogo e escape e obras de contenção de encostas, **com menos de 25 (vinte e cinco) anos de vida útil, a contar do**

⁷ <https://docplayer.com.br/87523461-Lei-no-6400-de-05-de-marco-de-2013.html>

"habite-se", por profissionais ou empresas habilitadas junto ao respectivo Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia - CREA ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro - CAU/RJ.

§ 1º Os condomínios ou proprietários de prédios comerciais e residenciais de que trata o caput do artigo 1º com mais de 25 (vinte e cinco) anos de vida útil, tem a obrigatoriedade de realizar autoinspeções quinquenais.

I - Os prédios tombados ou preservados não estão sujeitos à obrigação estabelecida no caput, ficando sua vistoria a cargo do órgão público municipal responsável pela fiscalização da estabilidade e segurança das edificações.

II - Estão excluídos da obrigação de realização da autovistoria os prédios residenciais unifamiliares.

III - Considera-se responsável pelo prédio, conforme o caso: o proprietário; o possuidor; o condomínio; o administrador, nos casos de prédios públicos.

§ 2º Os condomínios antes de a edificação completar cinco anos de conclusão da obra, no quarto ano, deverão exigir do incorporador, do construtor ou da empreiteira, laudo de vistoria, nos termos do Art. 618 do Código Civil.

§ 3º A vistoria definida no caput será efetuada por engenheiro ou arquiteto ou empresa legalmente habilitados nos Conselhos Profissionais, CREA/RJ e/ou CAU/RJ, a expensas do condomínio ou do proprietário do prédio, e seu autor será o responsável pelo respectivo laudo.

I - O profissional emitirá o respectivo laudo técnico, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, junto ao CREA/RJ, quando se tratar de engenheiros; e de Registro de Responsabilidade Técnica - RRT junto ao CAU/RJ, quando se tratar de arquitetos.

II - O laudo conterá a identificação do imóvel e de seu responsável, a metodologia utilizada, as informações sobre anomalias, suas características e prováveis causas, o prazo dentro do qual estarão garantidas as condições de segurança e estabilidade e, sendo o caso, as medidas reparadoras ou preventivas necessárias.

III - A qualquer momento, a partir do início da realização da vistoria, sendo verificada a existência de risco imediato ou iminente para o público, o profissional responsável deverá informar imediatamente ao órgão municipal competente, para que sejam tomadas providências para o isolamento do local, quando cabível, em até vinte e quatro horas, dando conhecimento do fato ao responsável pelo prédio, por escrito.

IV - Emitido o laudo, o responsável pelo prédio deverá convocar assembleia geral para dar ciência do seu conteúdo.

V - Observado o disposto no artigo 1341 do Código Civil, o condomínio providenciará a manutenção predial preventiva proposta no laudo, desenvolvida sob a responsabilidade de um arquiteto/engenheiro habilitado.

VI - O condomínio providenciará a manutenção predial preventiva ou corretiva, proposta no laudo, desenvolvida sob a responsabilidade de um arquiteto/engenheiro habilitado de que trata o artigo 1º.

§ 4º O laudo referido no parágrafo anterior será arquivado no condomínio, sob a responsabilidade do síndico ou do proprietário do imóvel, e exibido à autoridade quando requisitado.

§ 5º A autovistoria é obrigatória para edificações de três ou mais pavimentos e para aquelas que tiverem área construída

igual ou superior a 1000m² (mil metros quadrados), independentemente do número de pavimentos, e em todas as fachadas de qualquer prédio que tenha projeção de marquise ou varanda sobre o passeio público.

§ 6º Quando da conclusão das obras e instalações prediais, ficam os incorporadores, os construtores e as empreiteiras obrigadas a entregarem, preferencialmente em meio magnético ou papel, as plantas de estrutura (fundação, pilares, vigas, lajes e marquises), com seus respectivos planos de cargas, bem como projetos de instalações, contendo o nome e o número do registro do Conselho Regional de Engenharia, Agronomia - CREA/RJ ou do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro - CAU/RJ, dos profissionais responsáveis, tudo conforme construído, para a prefeitura, no território da qual se localiza a edificação, e ao condomínio das edificações residenciais e comerciais ou ao proprietário do prédio.

§ 7º Todas as obras prediais, a serem edificadas, ou de reforma de prédio existentes, que implicarem em acréscimos ou demolições de alvenaria ou estruturas, inclusive abertura de janelas, principalmente em empenas, deverão ser objeto de acompanhamento técnico de engenheiros ou arquitetos, promovendo-se as Anotações de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, ou através do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, quando se tratar do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro - CAU/RJ.

Art. 2º Até quinze dias antes do término de seu mandato ou anualmente, se a duração do mandato for superior a um ano, o síndico deverá convocar assembleia geral para comunicar o laudo.

Art. 3º As Prefeituras elaborarão o modelo do Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVT), que deverá ser sucinta, exata e de fácil preenchimento e leitura, dela constando o item "providências", no qual o síndico indicará as iniciativas a serem tomadas para a segurança do prédio e instalações, consoante recomendação do laudo.

Art. 4º O síndico empossado para novo exercício ficará obrigado à execução das providências indicadas no Art. 3º, exceto as inadiáveis, que caberão ao síndico em gestão.

Art. 5º A responsabilidade pela segurança dos prédios e de suas instalações é do condomínio ou do proprietário do prédio, ressalvado o disposto no art. 618 do Código Civil.

...

Art. 6º As Prefeituras deverão orientar os condomínios que, independentes do Laudo de Técnico de Vistoria Predial (LTVP), façam a manutenção predial preventiva, envolvendo estrutura, subsolo, marquises, fachadas, esquadrias, empenas e telhados, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, instalações eletromecânicas, instalações de gás e de prevenção ao fogo e escape e obras de contenção de encostas.

Art. 7º Em caso de descumprimento do disposto nesta Lei, o síndico será pessoalmente responsabilizado, solidariamente com o condomínio, por danos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venha a causar a moradores ou a terceiros, salvo se o descumprimento se der em razão de deliberação em Assembleia.

...

Para regulamentar a aplicação da Lei Complementar nº 126/2013 e da Lei nº

6.400/2013, que instituem a Autovistoria, a Prefeitura do Município do Rio de Janeiro promulgou o Decreto nº 37.426⁸, de 11 de julho de 2013; ressaltam-se os seguintes dispositivos:

...
Art. 1º Ficam os responsáveis pelas edificações existentes no Município do Rio de Janeiro, inclusive as edificações tombadas, preservadas e tuteladas, obrigados a realizar vistorias técnicas periódicas, com intervalo máximo de cinco anos, para verificar as condições de conservação, estabilidade e segurança e garantir, quando necessário, a execução das medidas reparadoras.

§ 1º Para fins de aplicação deste Decreto, entende-se como responsável pelo imóvel o Condomínio, representado pelo síndico ou administrador, o proprietário ou ocupante do imóvel a qualquer título.

§ 2º Estão desobrigadas a realizar a vistoria técnica periódica prevista na Lei Complementar nº 126/2013:

I – As edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares;

II – Todas as edificações nos primeiros cinco anos após a concessão do “habite-se”;

III – As edificações com até dois pavimentos e área total construída inferior a 1.000 m²;

IV – As edificações situadas em Áreas de Especial Interesse Social.

§ 3º A vistoria periódica é obrigatória, independentemente do número de pavimentos e de área total construída, em todas as fachadas de qualquer prédio com projeção de marquise ou varanda sobre o passeio público.

§ 4º As edificações situadas em Áreas de Especial Interesse Social serão objeto de programas específicos através de convênios com a finalidade de garantir condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança.

Art. 2º A vistoria técnica deverá ser efetuada por engenheiro ou arquiteto ou empresa legalmente habilitados nos respectivos Conselhos Profissionais, CREA/RJ ou CAU/RJ, que elaborará o Laudo Técnico atestando as condições de conservação, estabilidade e segurança.

Parágrafo único. O laudo técnico deverá ser obrigatoriamente acompanhado do respectivo Registro de Responsabilidade Técnica- RRT junto ao CAU/RJ ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART junto ao CREA/RJ.

Art. 3º O responsável pela edificação comunicará a Secretaria Municipal de Urbanismo, que o laudo técnico atestou que o imóvel se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança, mediante preenchimento de formulário próprio online, disponível no portal da Prefeitura, www.rio.rj.gov.br, e na página da Secretaria Municipal de Urbanismo, www.rio.rj.gov.br/web/smu.

§ 1º Do comunicado constarão as seguintes informações:

I – Identificação do responsável pelo imóvel;

II – Descrição e Localização do imóvel;

III – Identificação do Profissional responsável pela elaboração do Laudo Técnico, com o número do respectivo Registro ou Anotação de Responsabilidade Técnica;

IV – Declaração de que a edificação encontra-se em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança.

§ 2º Os comunicados estarão disponíveis para consulta no site

⁸ <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=256454>

a que se referem os arts. 3º e 4º.

Art. 4º Quando o laudo técnico indicar a necessidade de obras de reparos na edificação, o prazo estipulado para realização das obras deverá ser comunicado através do formulário próprio online disponível no portal da Prefeitura, www.rio.rj.gov.br, e na página da Secretaria Municipal de Urbanismo, www.rio.rj.gov.br/web/smu.

§1º As obras de reparo indicadas no laudo técnico deverão ser previamente licenciadas na Secretaria Municipal de Urbanismo e acompanhadas por profissional técnico legalmente habilitado, arquiteto ou engenheiro, com o respectivo Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

§ 2º Após a conclusão das obras de reparos indicadas no laudo técnico será elaborado laudo técnico complementar que ateste que o imóvel se encontra em condições adequadas de conservação, estabilidade e segurança, que deverá ser comunicado de acordo com o disposto no art. 3º.

...

Art. 5º O responsável pelo imóvel deverá dar conhecimento da elaboração do laudo técnico aos moradores, condôminos e usuários da edificação e mantê-lo arquivado para consulta pelo prazo de vinte anos, em local de fácil acesso e visibilidade.

Art. 6º Feita a vistoria técnica, sendo verificada a existência de risco iminente para o público, o responsável pelo imóvel deverá, imediatamente, providenciar as obras necessárias para sanar o risco, que deverão ser acompanhadas por profissional habilitado, sem prejuízo da imediata comunicação do fato à Defesa Civil para verificar se é necessário o isolamento da área.

Art. 7º As obras internas nas unidades do condomínio, que possam modificar a estrutura existente do prédio, deverão ser obrigatoriamente comunicadas ao responsável pelo prédio e realizadas com o acompanhamento de profissional técnico legalmente habilitado, arquiteto ou engenheiro, com o respectivo Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

...

Art. 10. A responsabilidade pela segurança dos prédios e de suas instalações é do condomínio, do proprietário ou do ocupante do imóvel, a qualquer título, conforme definido na Lei Complementar nº 126/13, respondendo civil e criminalmente, por danos que a falta de reparos ou de manutenção da edificação venha a causar a moradores ou a terceiros.

...

Basicamente, o referido Decreto explicita claramente as responsabilidades, os procedimentos e as possíveis sanções a serem aplicadas pelo não cumprimento dos seus dispositivos.

Nesse sentido, cabe ressaltar a preocupação que o gestor deverá ter para contratar profissional ou empresa de reconhecida competência, haja vista que deverá ser atestada a garantia da conservação, da estabilidade e da segurança da edificação como um todo, por um prazo específico, determinado pelo legislador. Ora, sabemos que uma edificação é composta de variados sistemas interdependentes, cada qual com sua especificidade característica, obrigando a necessidade de conhecimentos em várias áreas distintas, mas interconectadas.

Assim, para justificar a assertiva do parágrafo anterior, a esmagadora maioria

das edificações abrangidas pela legislação em lide, possui idade superior a 25 anos e grande parte dessas não possui qualquer projeto executivo, seja de arquitetura, fundações, estruturas, instalações prediais e instalações mecânicas, que possa amparar o profissional, ou a empresa, na emissão do seu laudo ou parecer. A conservação, a estabilidade e a segurança de uma edificação são verificadas pelo cumprimento de determinados parâmetros de desempenho estabelecidos pelas normas técnicas sobre cada assunto específico. Se não é possível a consulta aos projetos executivos, em virtude das suas ausências em arquivo, resta aos profissionais se valerem exclusivamente das suas experiências (convenhamos, que de avaliação subjetiva), ou então buscar as informações necessárias por meio de ensaios, muitas vezes bastante onerosos para o Condomínio.

Sugere-se que o gestor seja bastante criterioso na avaliação do profissional ou da empresa, atestando sua habilitação, qualificação e capacitação em todas as áreas do conhecimento envolvidas.

• **A Norma sobre Reforma de Edificações**

A Norma ABNT NBR 16280:2015 (Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas - Requisitos), emitida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), estabelece os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança, a serem aplicados exclusivamente às reformas de edificações.

A respectiva Norma explicita que as edificações cumprem funções de serviço específicas e perfeitamente definidas em projeto. Contudo, ao longo do tempo, são necessárias intervenções para ajustes, adequações a novas demandas ou recuperação de propriedades técnicas; além disso, mudanças econômicas e culturais podem levar a processos de alteração das construções. As intervenções, contudo, devem preservar a segurança das edificações, dos seus usuários e do entorno por ela impactados.

A Norma estabelece que os serviços de reforma devam atender a um plano formal de diretrizes; dentre os requisitos listados, destaca-se o seguinte: “*definição dos responsáveis e suas atribuições em todas as fases do processo*”. Nesse sentido, cabe ressaltar que além dos responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos e pela execução das obras, são atribuídos encargos ao gestor do Condomínio (o Síndico, em todas as situações) e ao proprietário da unidade autônoma (quando a obra de reforma é executada somente na unidade) antes do início, durante a sua execução e após as obras de reforma.

As obras de reforma poderão ser executadas em áreas privativas ou comuns e devem ser do conhecimento de todos os condôminos, haja vista as implicações decorrentes de sua execução.

O Plano de Reforma, elaborado por profissional habilitado, deve apresentar a descrição dos impactos em todos os sistemas componentes da edificação como um todo, independentemente de se tratar de reforma em apenas uma unidade autônoma específica. Dentre todas as condições a serem atendidas e listadas na Norma (tais como atendimento à legislação e normas técnicas vigentes, cronogramas de execução, autorizações para circulação de insumos e funcionários, geração de ruídos, uso de materiais perigosos, e outras), destaca-se a seguinte: “*estudo que garanta a segurança da edificação e dos usuários, durante e após a execução das obras*”. Logo, o gestor deve estar atento para que sejam cumpridas todas as etapas do processo de reforma.

A Norma também estabelece os requisitos para a documentação das obras de reforma, destacando que “*toda a documentação das obras de reforma deve ser arquivada como parte integrante do manual de uso, operação e manutenção da edificação, ficando sob a guarda do responsável legal*”. Ressalta-se que toda a documentação referente a obras de reforma deverá ser transferida formalmente ao sucessor do gestor. Tais documentos, em conjunto com os registros sobre manutenção preventiva e corretiva, serão valiosos para análise de anomalias que possam surgir futuramente.

Conclusão

Este artigo procurou fornecer algumas orientações básicas para os Síndicos e Administradores de Imóveis sobre a execução, o gerenciamento e o controle de obras e serviços de engenharia em condomínios residenciais e comerciais.

Foi mostrada a importância desses atores em todas as etapas dos processos para a manutenção do patrimônio e para a garantia do bem estar dos condôminos; para tanto, foi apresentada a legislação vigente aplicável ao assunto, destacando-se os trechos considerados mais relevantes e merecedores de uma maior atenção por parte do gestor.

O CREA-RJ elaborou uma orientação sobre reformas e manutenções de condomínios (<https://novportal.crea-rj.org.br/orientacoesparasindicos/>), para amparar os gestores, e que contempla alguns pontos descritos neste artigo.

Desejamos sucesso aos Síndicos e Administradores de Imóveis nessa importante tarefa de garantia da segurança e do bem estar dos condôminos em sua coletividade.

Carlos A M Neto
MSc, Eng^o Fortificação e Construção
Sócio-Gerente da Dacar Consultoria

Atualizado em 04 de abril de 2024.