



CONSELHO FEDERAL
DE QUÍMICA

LEI Nº 2.800 DE 18 DE JUNHO DE 1956

MANUAL DO SÍNDICO

CONTRATAÇÃO SEGURA DE SERVIÇOS NA ÁREA DA QUÍMICA



SEGURANÇA
RESPONSABILIDADE
CONFORMIDADE

Produzido pela Comissão de Orientação e Fiscalização Profissional (CFISC) do CFQ em parceria com as Comissões Técnicas de Saneantes, Meio Ambiente e Segurança Química do CRQ-IV/SP.

SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL.....	5
2.	FINALIDADE DO MANUAL.....	6
3.	SERVIÇOS RELACIONADOS À QUÍMICA QUE AFETAM CONDOMÍNIOS.....	7
3.1.	TRATAMENTO DE ÁGUA DE CONSUMO HUMANO.....	7
3.2.	HIGIENIZAÇÃO QUÍMICA DE RESERVATÓRIOS DE ÁGUA.....	10
3.3.	TRATAMENTO DE ÁGUA DE PISCINAS.....	13
3.4.	ÁGUA DE REUSO.....	17
3.5.	QUALIDADE DO AR E TRATAMENTO DE ÁGUA DE REFRIGERAÇÃO.....	24
3.6.	TRATAMENTO DE EFLUENTES E CAIXAS DE GORDURA.....	28
3.7.	SISTEMAS DE AQUECIMENTO E CALDEIRAS.....	30
3.8.	CONTROLE DE VETORES E PRAGAS URBANAS.....	34
3.9.	SERVIÇOS DE LIMPEZA PREDIAL.....	36
3.10.	SERVIÇOS ANALÍTICOS.....	42
3.11.	AQUISIÇÃO, ARMAZENAMENTO E MANIPULAÇÃO DE PRODUTOS QUÍMICOS.....	44
3.12.	MANUTENÇÃO E RECARGA DE EXTINTORES.....	46
3.13.	OUTRAS ATIVIDADES COM PRODUTOS QUÍMICOS.....	48
4.	OBRIGAÇÕES LEGAIS E NORMATIVAS.....	50
4.1.	RESPONSABILIDADE INSTITUCIONAL E DEVER DE DILIGÊNCIA NA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL.....	50
4.2.	RESPONSABILIDADE TÉCNICA NAS ATIVIDADES DA ÁREA DA QUÍMICA.....	51
4.3.	DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA.....	52
4.4.	CONSEQUÊNCIAS DO DESCUMPRIMENTO DA LEGISLAÇÃO.....	53

SUMÁRIO

5.	IMPORTÂNCIA DA CONTRATAÇÃO DE EMPRESAS LEGALIZADAS.....	54
5.1.	REGULARIDADE JURÍDICA E SEGURANÇA INSTITUCIONAL..	54
5.2.	REGULARIDADE TÉCNICA E RESPONSABILIDADE PROFISSIONAL.....	54
5.3.	QUANDO RECOMENDA-SE EXIGIR A ART.....	54
6.	COMO CONSULTAR A REGULARIDADE NO CRQ.....	57
6.1.	IMPORTÂNCIA DA VERIFICAÇÃO PRÉVIA.....	57
6.2.	COMO CONSULTAR A REGULARIDADE DA EMPRESA.....	57
7.	CONTATOS ÚTEIS.....	58

1. APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL

1.1 PAPEL DO SISTEMA CFQ/CRQS

O Conselho Federal de Química (CFQ) e os Conselhos Regionais de Química (CRQs) são autarquias federais criadas pela Lei nº 2.800, de 18 de junho de 1956, com a finalidade de normatizar, orientar, supervisionar e fiscalizar o exercício das atividades profissionais da área da Química em todo o território nacional.

Compete ao CFQ estabelecer diretrizes, expedir resoluções, uniformizar procedimentos técnicos e assegurar que o exercício profissional ocorra em conformidade com a legislação vigente, sempre com foco na proteção da sociedade.

Do outro lado, compete aos CRQs a fiscalização do exercício profissional em suas respectivas jurisdições, incluindo:

- registro de profissionais e empresas;
- análise de atribuições profissionais;
- emissão e controle de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- orientação técnica preventiva;
- fiscalização e adoção de medidas administrativas quando necessário.

Essa estrutura garante atuação coordenada em âmbito nacional, assegurando uniformidade de critérios técnicos e proteção à coletividade.

O exercício da Química envolve atividades que impactam diretamente a saúde pública, o meio ambiente, a segurança das instalações e a integridade das pessoas. Por essa razão, a legislação brasileira determina que certas atividades somente possam ser executadas sob responsabilidade técnica de profissional da Química legalmente habilitado.

2. FINALIDADE DO MANUAL

A administração condominial envolve decisões complexas, muitas delas relacionadas a serviços técnicos cuja correta execução impacta diretamente a saúde, a segurança e a regularidade legal do empreendimento.

Diante desse cenário, a Comissão de Orientação e Fiscalização Profissional (CFISC) do Conselho Federal de Química desenvolveu este manual para apoiar síndicos e administradores de condomínios na contratação e fiscalização de serviços que envolvam atividades da área da Química, em conformidade com a legislação profissional vigente.

O Manual para Síndicos tem como objetivo orientar, de forma técnica e normativa, a adequada contratação e fiscalização de serviços que envolvam atividades da área da Química no âmbito condominial, promovendo a conformidade com a legislação profissional vigente e a mitigação de riscos à saúde, segurança e ao meio ambiente.

Este manual busca alinhar as ações de caráter orientativo à política nacional de fiscalização do Sistema CFQ/CRQs, incentivando a regularidade das atividades, a exigência de responsável técnico habilitado e o cumprimento das boas práticas operacionais. Dessa forma, consolida-se como instrumento de apoio à gestão condominial, com foco na prevenção de irregularidades e na proteção do interesse público.

3. SERVIÇOS RELACIONADOS À QUÍMICA QUE AFETAM CONDOMÍNIOS

Os condomínios residenciais e comerciais contratam, com frequência, serviços que envolvem o uso, a manipulação ou a aplicação de produtos químicos. Muitas dessas atividades, embora rotineiras, apresentam risco técnico, sanitário e ambiental quando executadas sem planejamento adequado ou sem a devida responsabilidade técnica.

A exigência de responsabilidade técnica não é mera formalidade burocrática, mas instrumento de proteção à coletividade, garantindo que os métodos adotados, os produtos utilizados e as medidas de segurança estejam em conformidade com normas técnicas e sanitárias.

Nos tópicos seguintes, serão apresentados os principais serviços da área da Química comumente contratados por condomínios, destacando-se os riscos envolvidos, os cuidados necessários na contratação e os aspectos relacionados à responsabilidade técnica.

3.1 TRATAMENTO DE ÁGUA DE CONSUMO HUMANO

Muitos condomínios não dependem exclusivamente do sistema público de abastecimento de água e utilizam fontes alternativas, como poços artesianos, sistemas próprios de captação ou reservatórios com tratamento interno. Essas formas de suprimento são classificadas como Soluções Alternativas Coletivas de Abastecimento de Água (SAC), pois atendem simultaneamente a diversos usuários dentro de um mesmo empreendimento.

Ao optar por esse tipo de abastecimento, o condomínio assume a responsabilidade direta pela qualidade da água distribuída, desde a captação até o consumo final. Isso significa que o controle, o tratamento e o monitoramento da água passam a ser obrigações do próprio condomínio, e não apenas do poder público.

Nesses casos, o tratamento da água torna-se uma atividade técnica essencial, que envolve processos químicos específicos para garantir que a água seja segura para o consumo humano e para o uso coletivo. Por essa razão, o tratamento da água destinada ao consumo humano deve

ser conduzido sob orientação e responsabilidade técnica de profissional da área da Química legalmente habilitado e registrado no Conselho Regional de Química (CRQ). Tal exigência assegura que os procedimentos adotados estejam em conformidade com a legislação e as normas sanitárias vigentes, garantindo a proteção da saúde dos moradores e a segurança jurídica da administração condominial.

Conforme o disposto na Portaria GM/MS nº 888, de 4 de maio de 2021, que altera o Anexo XX da Portaria de Consolidação GM/MS nº 5, de 28 de setembro de 2017, qualquer sistema que forneça água para consumo humano coletivo deve seguir rigorosos padrões de qualidade e controle sanitário, sob risco de contaminações que podem causar transtornos aos condôminos pela ingestão de bactérias nocivas.

REGULARIZAÇÃO DA SAC NOS ÓRGÃOS COMPETENTES

Todo condomínio que possui Solução Alternativa Coletiva de água precisa estar devidamente cadastrado e regularizado junto aos órgãos de vigilância sanitária. Este processo garante que as autoridades de saúde possam monitorar se a qualidade da água está em condições adequadas para consumo.

CADASTRO NA VIGILÂNCIA SANITÁRIA MUNICIPAL E DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA

O primeiro passo é contratar empresa especializada e procurar a Vigilância Sanitária do município para realizar o cadastro da SAC. Será necessário apresentar documentos do condomínio, plantas das instalações, informações sobre o sistema de água, laudos de análise emitidos por laboratório acreditado e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida pelo Conselho Regional de Química da jurisdição.

INSPEÇÃO SANITÁRIA

A Vigilância Sanitária agendará visita técnica para avaliar as condições das instalações e verificar se estão de acordo com as normas vigentes.

LICENCIAMENTO

Após aprovação, será emitida a licença sanitária, que deve ser renovada periodicamente conforme determinação do órgão local.

OPERAÇÃO E RESPONSABILIDADE TÉCNICA PELA SAC

Considerando a necessidade de realização do tratamento e do controle químico da água, a operação da SAC deverá ser conduzida sob a responsabilidade técnica de profissional da área da Química, legalmente habilitado e regularmente registrado no Conselho Regional de Química (CRQ).

A contratação do profissional da Química que atuará como responsável técnico poderá ser efetuada diretamente pelo condomínio ou por meio de empresa prestadora de serviços de tratamento e controle da qualidade da água.

No âmbito do tratamento da água, compreendem-se, entre outras, as seguintes atividades técnicas:

- aplicação criteriosa e controlada de produtos químicos destinados à desinfecção;
- ajuste e monitoramento do pH, com vistas à proteção da saúde dos usuários e à preservação das instalações e tubulações;
- controle de alcalinidade e dureza, parâmetros que impactam diretamente a qualidade da água e a vida útil dos equipamentos;
- verificação contínua da eficácia do tratamento, mediante a realização de análises e medições técnicas apropriadas.

MONITORAMENTO CONTÍNUO

Devem ser mantidos atualizados os registros de análises da água, limpezas realizadas e manutenções. Estes documentos podem ser solicitados a qualquer momento pela fiscalização sanitária.

Os dados devem ser registrados mensalmente no *Siságua – Sistema de Informação de Vigilância da Qualidade da Água para Consumo Humano*, instrumento oficial do Ministério da Saúde, destinado ao monitoramento dos dados relacionados à qualidade da água fornecida à população no Brasil.

IMPLICAÇÕES LEGAIS

O condomínio que mantém sistema próprio de tratamento de água sem o devido cadastramento junto aos órgãos sanitários e sem a correspondente designação de profissional da área da Química como responsável técnico assume relevante risco jurídico, ao atribuir a leigos a execução de atividade de natureza eminentemente técnica e de impacto direto sobre a saúde coletiva.

No âmbito da atuação dos órgãos de saúde, a ausência de cadastramento ou a constatação de irregularidades pode resultar na aplicação de multas e, nos casos mais graves de contaminação, na responsabilização criminal dos responsáveis.

No que se refere à atuação dos Conselhos Regionais de Química, a inexistência de profissional da Química como responsável técnico caracteriza o exercício irregular de atividade privativa da área da Química.

3.2 HIGIENIZAÇÃO QUÍMICA DE RESERVATÓRIOS DE ÁGUA

Os reservatórios de água dos condomínios (caixas d'água) exercem papel fundamental na garantia do abastecimento e da qualidade da água distribuída aos usuários. Ainda que a água fornecida pela rede pública atenda aos padrões de potabilidade na origem, sua qualidade pode ser alterada durante o armazenamento, especialmente quando não são adotadas práticas adequadas de limpeza e manutenção.

Por essa razão, a limpeza dos reservatórios de água é obrigatória e deve observar as diretrizes estabelecidas pelas autoridades sanitárias.

PROCESSOS DE DEGRADAÇÃO DA QUALIDADE DA ÁGUA

Durante o período de uso, os reservatórios estão sujeitos ao acúmulo gradual de:

- partículas minerais em suspensão;
- sedimentos provenientes da própria água;
- matéria orgânica oriunda do meio externo;
- contaminantes introduzidos por insetos, aves e pequenos animais.

Esses materiais tendem a se depositar no fundo e nas paredes dos reservatórios, formando camadas de sedimentos e biofilmes. Esse ambiente favorece a multiplicação de microrganismos, como bactérias, fungos e algas, capazes de comprometer a qualidade da água.

IMPACTOS SOBRE A POTABILIDADE E A SAÚDE

A presença de sedimentos e biofilmes interfere diretamente na eficácia do residual de desinfetantes presentes na água, reduzindo sua capacidade de inativar microrganismos patogênicos. Como consequência, a água pode se tornar imprópria para consumo e uso doméstico, elevando o risco de doenças de veiculação hídrica, especialmente entre grupos mais vulneráveis, como crianças, idosos e pessoas imunocomprometidas.

RISCOS OPERACIONAIS E ESTRUTURAIS

Além dos riscos à saúde, a ausência de limpeza periódica contribui para:

- obstrução de tubulações e registros;
- desgaste prematuro de válvulas, bombas e equipamentos;
- aumento da corrosão e da incrustação nas superfícies internas dos reservatórios.

Esses fatores comprometem a eficiência do sistema de abastecimento e aumentam os custos de manutenção ao longo do tempo.

CARÁTER PREVENTIVO DA LIMPEZA

A limpeza periódica dos reservatórios deve ser compreendida como medida preventiva fundamental, voltada à preservação da qualidade da água e à redução de riscos sanitários. Essa atividade envolve procedimentos técnicos específicos, tais como:

- avaliação das condições sanitárias e da integridade estrutural do reservatório;
- remoção de sedimentos, biofilme, incrustações e resíduos orgânicos;
- aplicação controlada de agentes químicos de desinfecção (principalmente cloro/hipoclorito);
- controle da concentração e do tempo de contato, considerando os princípios de cinética e dinâmica de desinfecção;
- prevenção da formação de subprodutos químicos tóxicos;
- garantia de que a água retorne ao reservatório dentro dos parâmetros de potabilidade.

OBRIGATORIEDADE E RESPONSABILIDADES

A limpeza de reservatórios de água constitui atividade de natureza técnico-sanitária e deve ser realizada em conformidade com os critérios, métodos e periodicidade estabelecidos pelas autoridades competentes. A execução inadequada ou a ausência desses procedimentos pode comprometer a segurança sanitária do abastecimento e gerar riscos à saúde coletiva.

A Portaria GM/MS nº 888/2021, que dispõe sobre os padrões de potabilidade da água para consumo humano no Brasil, estabelece, entre outras exigências:

- o controle da qualidade da água no ponto de reservação;

- o monitoramento e a manutenção dos parâmetros físicos, químicos e microbiológicos;
- a adoção de procedimentos de limpeza e desinfecção tecnicamente validados;
- a manutenção da eficácia da desinfecção por cloro ou outro agente químico autorizado.

Dessa forma, a própria Portaria pressupõe a atuação de competência técnica na área da Química, a fim de assegurar a qualidade e a segurança da água após os procedimentos de higienização dos reservatórios.

Nesse contexto, é essencial que os condomínios contratem empresas legalmente constituídas e tecnicamente habilitadas, aptas a executar corretamente os procedimentos exigidos e a fornecer a documentação comprobatória dos serviços realizados. Essa prática contribui para o cumprimento das exigências legais, para a segurança do sistema de abastecimento e para a adequada gestão das responsabilidades dos administradores condominiais.

As empresas prestadoras desses serviços devem, obrigatoriamente, estar registradas no respectivo Conselho Regional de Química (CRQ) e manter profissional da área da Química como responsável técnico.

A empresa contratada deve fornecer a ART referente aos serviços prestados, indicando o nome do profissional da Química responsável técnico.

3.3 TRATAMENTO DE ÁGUA DE PISCINAS

As piscinas de uso coletivo em condomínios representam importante área de lazer, convivência e promoção da qualidade de vida dos moradores. Entretanto, quando não submetidas a tratamento, controle e monitoramento adequados da qualidade da água, podem se tornar potenciais fontes de riscos à saúde pública, favorecendo a ocorrência e a disseminação de doenças de natureza microbiológica, química e física.

Além disso, a manipulação inadequada de produtos químicos

empregados no tratamento pode gerar reações perigosas, inclusive com formação de gases tóxicos e risco de intoxicações, acidentes ocupacionais e exposição indevida dos usuários. Por essa razão, o tratamento da água deve ser conduzido com critérios técnicos rigorosos e sob supervisão qualificada, garantindo segurança sanitária e operacional.

PROCESSOS DE DEGRADAÇÃO DA ÁGUA

A degradação da água de piscinas ocorre de forma contínua e decorre da interação entre fatores ambientais, carga orgânica introduzida pelos usuários e falhas operacionais.

Entre os principais processos de degradação destacam-se:

- Contaminação física: entrada de poeira, folhas, resíduos e partículas em suspensão, que aumentam a turbidez;
- Desequilíbrio químico: variações de pH, alcalinidade e teor de desinfetante residual;
- Consumo do cloro livre: reação com matéria orgânica (suor, urina, cosméticos), formando subprodutos como cloraminas;
- Proliferação microbiológica: multiplicação de bactérias, vírus, fungos e algas quando há falha na desinfecção;
- Degradação por fatores ambientais: radiação solar, temperatura elevada e chuvas.

NATUREZA TÉCNICO-SANITÁRIA DO TRATAMENTO DE ÁGUA

O tratamento da água de piscinas caracteriza-se como atividade de natureza técnico-sanitária, exigindo conhecimento especializado sobre parâmetros físico-químicos e microbiológicos, correta aplicação e manuseio de produtos químicos, ajustes de dosagens, controle de pH, desinfecção, filtração e manutenção contínua das condições de segurança.

A condução das atividades deve observar critérios técnicos rigorosos,

incluindo adoção de procedimentos operacionais padronizados e utilização adequada de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs), de modo a assegurar a proteção dos operadores, dos usuários e das instalações.

A execução inadequada dessas etapas, bem como a ausência de acompanhamento técnico qualificado, compromete a eficácia do tratamento e expõe os frequentadores a riscos evitáveis.

RISCOS SANITÁRIOS

A água inadequadamente tratada pode favorecer a ocorrência de:

- Dermatites e micoses;
- Conjuntivites;
- Otites externas;
- Gastroenterites;
- Infecções respiratórias leves, especialmente em ambientes fechados.

Além das doenças infecciosas, o desequilíbrio químico pode provocar irritação ocular, ressecamento da pele e desconforto respiratório decorrente da formação de subprodutos da desinfecção.

Tais riscos são evitáveis quando o tratamento é conduzido de forma técnica, sistemática e documentada.

RISCOS OPERACIONAIS E PATRIMONIAIS

Se por um lado o tratamento inadequado da água compromete sua qualidade, a manipulação inadequada de produtos químicos — especialmente quando há mistura indevida de substâncias incompatíveis — pode resultar em reações químicas perigosas, com liberação de gases tóxicos, comprometendo a segurança dos operadores do tratamento e dos usuários da piscina.

As situações de risco incluem:

- Mistura de produtos clorados com ácidos;
- Combinação de diferentes formulações de cloro;
- Armazenamento inadequado em locais fechados e mal ventilados;
- Adição simultânea de produtos sem critérios técnicos;
- Dosagens incorretas ou mal calculadas.

Em ambientes fechados, como piscinas cobertas, o risco é ampliado devido à menor dispersão dos gases.

A degradação da água também impacta a infraestrutura da piscina, podendo ocasionar:

- Corrosão de equipamentos e tubulações;
- Incrustações calcárias;
- Sobrecarga e desgaste prematuro do sistema de filtração;
- Interdição da piscina por inconformidade sanitária;
- Aumento de custos corretivos e emergenciais.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Diante dos riscos sanitários e operacionais envolvidos no tratamento de água de piscinas, é fundamental que a atividade seja executada sob responsabilidade técnica de profissional da área da Química legalmente habilitado e regularmente registrado no Conselho Regional de Química (CRQ).

A responsabilidade técnica poderá ser formalizada por meio de:

- Contratação direta de profissional da Química devidamente registrado no CRQ e com atribuições compatíveis com a atividade a ser desenvolvida; ou;
- Contratação de empresa especializada, regularmente

registrada no Conselho Regional de Química (CRQ), que atue sob supervisão e responsabilidade técnica de profissional da Química igualmente habilitado.

Em ambas as hipóteses, é importante que seja solicitada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), assegurando formalmente a vinculação do profissional ao serviço executado.

A ART, emitida pelo Conselho Regional de Química, deve conter:

- Nome e endereço do condomínio;
- Nome do profissional da Química responsável técnico;
- Nome da empresa prestadora de serviço (quando aplicável);
- Natureza do serviço prestado (tratamento de água de piscina).

A ART constitui importante instrumento de segurança jurídica do síndico, pois demonstra que o tratamento da água está sob responsabilidade técnica legalmente habilitada.

Recomenda-se que a ART seja afixada em local visível nas dependências da piscina, demonstrando transparência na contratação e adoção de cautelas técnicas e administrativas.

3.4 ÁGUA DE REUSO

A utilização de águas de reuso em edificações condominiais tem se consolidado como medida de racionalização do consumo de água potável e de promoção da sustentabilidade ambiental. Empregadas em atividades como irrigação de jardins, lavagem de áreas comuns e descargas sanitárias, contribuem para a redução da demanda sobre os sistemas públicos de abastecimento.

As águas de reuso podem ser originadas do tratamento de efluentes e esgotos sanitários gerados na própria edificação (como águas

provenientes de chuveiros, lavatórios, tanques e máquinas de lavar), ou ainda da captação de águas pluviais. Também podem ser adquiridas de terceiros, desde que devidamente regularizados.

Entretanto, o aproveitamento da água de reuso exige controle rigoroso quanto à origem, qualidade e forma de utilização. Diferentemente da água potável, a água de reuso pode conter microrganismos, matéria orgânica residual, sais dissolvidos e outros contaminantes que, se não monitorados adequadamente, podem representar riscos sanitários, ambientais e operacionais.

A implantação e a operação de sistemas de reuso devem observar critérios técnicos formais, com segregação adequada das redes hidráulicas, sinalização apropriada, monitoramento periódico de parâmetros físico-químicos e microbiológicos e destinação ambientalmente adequada quando houver descarte. A ausência de controle pode resultar em contaminação cruzada com a rede potável, odores, proliferação de vetores e danos às instalações prediais.

Quando a água de reuso for produzida a partir do tratamento de efluentes do próprio condomínio, é indispensável a obtenção das licenças ambientais e autorizações operacionais exigidas pelos órgãos competentes, bem como a implantação de sistema de tratamento sob responsabilidade de profissional da área da Química devidamente registrado em CRQ. A operação sem o devido licenciamento pode caracterizar infração ambiental e sujeitar o condomínio a sanções administrativas, civis e, em situações específicas, penais.

A formalização da responsabilidade técnica, a manutenção de registros documentais e a verificação da regularidade do fornecedor — quando a água for adquirida de terceiros — constituem medidas essenciais de proteção sanitária, ambiental e jurídica do condomínio, além de demonstrarem diligência da gestão condominial.

RISCOS SANITÁRIOS E AMBIENTAIS

A utilização inadequada de águas de reuso pode gerar riscos relevantes à coletividade condominial. Entre os principais riscos sanitários destacam-se a possível presença de microrganismos patogênicos, a

formação de biofilme em reservatórios e tubulações e a contaminação cruzada com a rede de água potável, especialmente quando não há segregação hidráulica adequada.

Do ponto de vista ambiental, o uso sem controle pode provocar lançamento irregular de efluentes, infiltração indevida no solo ou sobrecarga do sistema de drenagem, comprometendo a conformidade com normas locais.

Sob o aspecto operacional, a ausência de monitoramento pode resultar em incrustações, corrosão, odores desagradáveis, obstruções e desgaste prematuro de equipamentos hidráulicos, elevando custos de manutenção.

AQUISIÇÃO DE ÁGUA DE REUSO

A aquisição de água de reuso fornecida por terceiros exige cautelas adicionais, uma vez que o condomínio passa a depender de controles externos quanto à qualidade, transporte e regularidade ambiental da operação.

Antes da contratação, o condomínio deve verificar:

- A origem da água de reuso, assegurando que provenha de estação de tratamento devidamente licenciada;
- Licença ambiental válida do fornecedor;
- Autorização do órgão competente para comercialização e transporte;
- Regularidade fiscal e contratual da empresa.

A ausência de comprovação formal pode transferir responsabilidade ao condomínio em caso de irregularidade ambiental ou sanitária.

EXIGÊNCIA DE LAUDO DE QUALIDADE

O fornecedor deve apresentar:

- Laudos laboratoriais atualizados;
- Identificação do laboratório responsável;
- Indicação dos parâmetros físico-químicos e microbiológicos analisados;
- Declaração expressa da finalidade recomendada para uso (caráter não potável).

Recomenda-se que o contrato preveja a possibilidade de realização de contraprova ou auditoria técnica independente, assegurando transparência e rastreabilidade das informações.

COMPATIBILIDADE COM A FINALIDADE DE USO

A água adquirida deve ser compatível com o uso pretendido (irrigação, lavagem de áreas, descargas sanitárias etc.).

O condomínio deve assegurar que:

- Não haja conexão cruzada com a rede potável;
- A tubulação esteja devidamente identificada;
- O armazenamento ocorra em reservatórios exclusivos e sinalizados.

CONTROLE DO TRANSPORTE E RECEBIMENTO

Quando a água de reuso for transportada por caminhões-tanque ou outros meios móveis, o condomínio deve adotar medidas adicionais de verificação, considerando que a qualidade da água pode ser comprometida durante o trajeto.

Recomenda-se exigir:

- Comprovação de higienização periódica dos tanques de transporte;
- Identificação do veículo e rastreabilidade da carga;
- Declaração de que o tanque é destinado exclusivamente ao transporte de água de reuso ou água não potável compatível;
- Registro da data e horário do carregamento e da entrega.

No momento do recebimento, é recomendável:

- Realizar inspeção visual quanto a cor, odor e presença de materiais estranhos;
- Verificar a correspondência entre o laudo apresentado e o lote entregue;
- Registrar formalmente a entrega.

O transporte inadequado ou a ausência de controle no recebimento pode comprometer a qualidade originalmente atestada e ampliar o risco sanitário, além de gerar questionamentos quanto à diligência da gestão condominial.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA E SEGURANÇA JURÍDICA

A aquisição de água de reuso pode representar economia e sustentabilidade, porém somente deve ser realizada mediante verificação documental rigorosa, controle técnico adequado e observância da legislação sanitária e ambiental.

Contratar sem critérios técnicos transfere ao condomínio riscos que poderiam ser prevenidos por meio de análise técnica prévia e exigência de responsabilidade formal do fornecedor.

A exigência de documentação técnica e responsabilidade profissional constitui medida de diligência do síndico e instrumento de proteção à coletividade, reduzindo riscos sanitários, ambientais e jurídicos.

Assim, é fundamental que a empresa fornecedora esteja regularmente registrada no Conselho Regional de Química (CRQ) e atue sob supervisão e responsabilidade técnica de profissional da Química igualmente habilitado.

É importante que seja solicitada a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), assegurando formalmente a vinculação do profissional ao serviço executado.

A ART, emitida pelo Conselho Regional de Química, deve conter:

- Nome e endereço do condomínio;
- Nome do profissional da Química responsável técnico;
- Nome da empresa prestadora de serviço;
- Natureza do serviço prestado (fornecimento de água de reuso).

SISTEMA PRÓPRIO DE PRODUÇÃO E TRATAMENTO DE ÁGUA DE REUSO

O tratamento próprio da água de reuso somente deve ser implementado mediante projeto técnico formal, responsabilidade profissional legalmente constituída e monitoramento contínuo da qualidade, sendo vedada qualquer forma de operação improvisada ou sem respaldo técnico habilitado.

O sistema de tratamento poderá ser realizado somente com as águas chamadas "cinzas" ou "cinzas escuras" (que são as águas mencionadas, exceto as provenientes das descargas e mictórios), ou poderá ser realizado com o esgoto na sua totalidade, incluindo todos os rejeitos, inclusive provenientes de vasos sanitários e mictórios.

O sistema deve possuir:

- Projeto técnico dimensionado conforme volume e finalidade de uso;

- Memorial descritivo do processo (filtração, desinfecção, correção de pH etc.);
- Manual de operação e manutenção;
- Plano de contingência para falhas operacionais.

Improvisações ou adaptações sem respaldo técnico elevam significativamente o risco de contaminação.

PROJETO TÉCNICO

O projeto deve ser elaborado por empresa especializada e sob a responsabilidade técnica de profissional devidamente habilitado. Nele devem ser estabelecidas todas as regras que constam nas normas, como exemplo, instalação de mais de uma rede de coleta e destinação, definição de materiais adequados à construção, vazão adequada, cuidados de armazenamento (que deve ser separado da água potável), identificação de tubulações e tanques, entre outros.

O projeto também deverá incluir o tratamento adequado das águas captadas, como filtração, tratamento físico-químico e desinfecção, pois tanto as "águas cinzas" quanto o esgoto contém partículas sólidas, gorduras, sabões, matéria orgânica, entre outros.

O sistema de tratamento deve ser projetado de forma que o armazenamento não provoque riscos sanitários, odores e alteração das características qualitativas para o tratamento.

A empresa contratada para execução do projeto deverá fornecer a ART, contendo o nome do profissional da Química responsável pelo projeto.

OPERAÇÃO E RESPONSABILIDADE TÉCNICA

O sistema de tratamento da água de reuso deve operar sob responsabilidade técnica de profissional da área da Química com registro ativo no Conselho Regional de Química (CRQ).

A responsabilidade técnica poderá ser formalizada por meio de:

- Contratação direta de profissional da Química devidamente registrado no CRQ e com atribuições compatíveis com a atividade a ser desenvolvida; ou
- Contratação de empresa especializada, regularmente registrada no Conselho Regional de Química (CRQ), que atue sob supervisão e responsabilidade técnica de profissional da Química igualmente habilitado.

Na segunda hipótese, é fundamental que a empresa prestadora de serviços esteja regularmente registrada no Conselho Regional de Química (CRQ) e atue sob supervisão e responsabilidade técnica de profissional da Química igualmente habilitado.

O Síndico deverá solicitar que seja apresentada a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), assegurando formalmente a vinculação do profissional ao serviço executado.

A ART, emitida pelo Conselho Regional de Química, deve conter:

- Nome e endereço do condomínio;
- Nome do profissional da Química responsável técnico;
- Nome da empresa prestadora de serviço;
- Natureza do serviço prestado (operação do sistema de tratamento de água de reuso).

A ausência de responsável técnico configura risco sanitário e vulnerabilidade jurídica ao condomínio e ao síndico.

3.5 QUALIDADE DO AR E TRATAMENTO DE ÁGUA DE REFRIGERAÇÃO

Muitos condomínios, especialmente aqueles que possuem áreas comuns climatizadas, como salões de festas, academias, auditórios, salas comerciais, recepções e ambientes corporativos, utilizam sistemas de ar-condicionado central.

Esses sistemas, que podem operar por meio de chillers, torres de resfriamento, fan coils, splits centrais ou sistemas de expansão indireta, promovem a circulação contínua de ar e a troca térmica para manutenção do conforto ambiental.

Entretanto, além da função de climatização, tais sistemas impactam diretamente:

- A qualidade do ar respirado pelos ocupantes;
- A saúde dos usuários e trabalhadores;
- A eficiência energética do empreendimento;
- A integridade dos equipamentos;
- A segurança sanitária do ambiente.

Sistemas de climatização mal mantidos podem favorecer:

- Proliferação de fungos e bactérias;
- Acúmulo de biofilme em bandejas de condensado;
- Contaminação por *Legionella* spp;
- Dispersão de partículas e alérgenos.

Por essa razão, o controle da qualidade do ar interno e da água de refrigeração não deve ser tratado como atividade acessória ou meramente operacional, mas como procedimento técnico estruturado, que exige monitoramento periódico, análises laboratoriais e responsabilidade técnica formalmente definida.

A gestão adequada desses sistemas integra o dever de diligência da administração condominial, cabendo ao síndico assegurar que haja manutenção preventiva, controle analítico regular e conformidade com as normas sanitárias e técnicas aplicáveis.

A Lei Federal nº 13.589, de 4 de janeiro de 2018, estabelece que todos os edifícios de uso público e coletivo que possuem ambientes climatizados artificialmente devem dispor de um Plano de Manutenção, Operação e Controle – PMOC dos respectivos sistemas de climatização, visando à eliminação ou minimização de riscos potenciais à saúde dos ocupantes.

Os sistemas de climatização e seus PMOC devem obedecer a parâmetros de qualidade do ar em ambientes climatizados artificialmente, em especial no que diz respeito a poluentes de natureza física, química e biológica, suas tolerâncias e métodos de controle, assim como obedecer aos requisitos estabelecidos nos projetos de sua instalação.

As análises devem ser realizadas por laboratórios acreditados, conforme a norma ISO 17025, pela Coordenação Geral de Acreditação do Inmetro, sendo os parâmetros:

- Pesquisa e contagem de fungos patogênicos e toxigênicos presentes no ar;
- Medição do nível de conforto – temperatura, umidade relativa e velocidade do ar;
- Medição do nível de CO₂;
- Medição da quantidade de aerodispersóis.

Neste contexto, não somente o ar deve ser analisado, mas também a água de resfriamento caso o sistema de ar-condicionado seja resfriado à água, por se tratar de fonte de contaminação.

A qualidade da água de refrigeração impacta simultaneamente a saúde coletiva e a eficiência energética do sistema. O controle inadequado favorece proliferação microbiológica, formação de biofilme, incrustações e corrosão, resultando em riscos sanitários, aumento do consumo energético e redução de vida útil do equipamento.

CONTAMINANTES MICROBIOLÓGICOS

Entre os contaminantes microbiológicos na água, os principais agentes que podem ser encontrados são *Legionella* spp., bactérias heterotróficas, fungos e algas. Além disso, pode ocorrer a formação de biofilme, que funciona como proteção natural para microrganismos, dificultando a ação de biocida e aumentando o risco microbiológico.

CONTAMINANTES FÍSICO-QUÍMICOS

Sólidos dissolvidos e suspensos, cálcio e magnésio, sílica, ferro, manganês e materiais particulados são contaminantes que também favorecem o desenvolvimento de microrganismos, além de propiciar a formação de incrustações, redução da eficiência energética e de vida útil dos equipamentos.

Um programa técnico deve monitorar:

- pH;
- Condutividade;
- Alcalinidade;
- Dureza;
- Sólidos totais dissolvidos;
- Controle da dosagem de biocidas;
- Contagem microbiológica.

O controle da água de refrigeração não se limita à preservação dos equipamentos. Trata-se de medida essencial de proteção sanitária, eficiência energética e mitigação de riscos jurídicos, devendo ser conduzido por programa técnico formal e responsabilidade profissional habilitada.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA E SEGURANÇA JURÍDICA

O controle da qualidade do ar interior e o tratamento da água de refrigeração constituem atividades técnicas que exigem responsabilidade profissional habilitada, programa formal de monitoramento e documentação comprobatória. A ausência desses requisitos compromete a segurança sanitária do ambiente e expõe o síndico a riscos administrativos, civis e penais.

A contratação informal ou baseada apenas em menor preço não exime o condomínio de responsabilidade.

É importante exigir documentação técnica antes da contratação e formalizar contrato com definição clara de responsabilidades, exigir e manter arquivados laudos e relatórios, a fim de garantir rastreabilidade das intervenções.

É fundamental que a empresa prestadora de serviços esteja regularmente registrada no Conselho Regional de Química (CRQ) e atue sob supervisão e responsabilidade técnica de profissional da Química igualmente habilitado, apresentando a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), assegurando formalmente a vinculação do profissional ao serviço executado.

A ART, emitida pelo Conselho Regional de Química (CRQ), deve conter:

- Nome e endereço do condomínio;
- Nome do profissional da Química responsável técnico;
- Nome da empresa prestadora de serviço;
- Natureza do serviço prestado.

3.6 TRATAMENTO DE EFLUENTES E CAIXAS DE GORDURA

Os sistemas de esgotamento sanitário e de retenção de resíduos gordurosos constituem estruturas essenciais para o adequado funcionamento das edificações condominiais. Quando corretamente dimensionados e mantidos, contribuem para a salubridade do ambiente, a preservação das instalações hidráulicas e o atendimento às exigências ambientais vigentes.

O tratamento de efluentes e a manutenção periódica das caixas de gordura não se limitam à prevenção de entupimentos ou odores desagradáveis. Trata-se de medida de controle sanitário e ambiental destinada a evitar a proliferação de microrganismos patogênicos, a atração de vetores, a contaminação do solo e da rede pública de esgoto, além de mitigar riscos estruturais e operacionais.

Embora frequentemente tratadas como manutenção simples, as caixas de gordura envolvem risco sanitário e ambiental relevante. A

ausência de manutenção adequada pode resultar em refluxo de esgoto, extravasamentos, danos ao patrimônio comum e autuações por órgãos ambientais ou sanitários.

O tratamento de efluentes e a manutenção de caixas de gordura devem ser conduzidos sob critérios técnicos, com monitoramento adequado e destinação ambientalmente correta dos resíduos. A formalização da responsabilidade técnica e a manutenção de registros documentais constituem medidas essenciais de proteção sanitária, ambiental e jurídica do condomínio, além de demonstrarem diligência da gestão condominial.

RISCOS SANITÁRIOS, AMBIENTAIS E OPERACIONAIS

Os principais riscos decorrentes da operação irregular do tratamento de efluentes e da manutenção inadequada das caixas de gordura incluem a proliferação de microrganismos patogênicos, a formação de gases nocivos, a contaminação do solo e da rede pública, além de obstruções, extravasamentos e danos estruturais às instalações prediais.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Embora a limpeza em si possua caráter operacional, situações como o uso de produtos químicos, a adoção de tratamento biológico auxiliar e a operação de sistemas compactos de tratamento de efluentes exigem acompanhamento técnico formal.

O síndico deve, quando necessário, contratar empresa regularmente registrada no Conselho Regional de Química.

É fundamental a existência de profissional da Química como responsável técnico habilitado para sistemas de tratamento, sendo necessária a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) quando houver controle químico ou biológico.

Nessa hipótese, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) assegura formalmente a vinculação do profissional ao serviço executado.

A ART, emitida pelo Conselho Regional de Química (CRQ), deve conter:

- Nome e endereço do condomínio;
- Nome do profissional da Química responsável técnico;
- Nome da empresa prestadora de serviço;
- Natureza do serviço prestado.

3.7 SISTEMAS DE AQUECIMENTO E CALDEIRAS

Alguns condomínios utilizam caldeiras para fornecimento centralizado de água quente, especialmente em sistemas coletivos de aquecimento para unidades residenciais, academias, piscinas e áreas comuns.

A caldeira é um equipamento destinado à geração de vapor ou aquecimento de água sob pressão, operando com energia térmica proveniente de combustíveis ou eletricidade. Trata-se de equipamento classificado como de risco elevado, em razão da combinação de:

- Pressão interna;
- Temperatura elevada;
- Combustão;
- Sistemas de controle e segurança.

Falhas operacionais, ausência de manutenção ou descumprimento de normas técnicas podem resultar em:

- Explosões;
- Incêndios;
- Vazamentos de gases;
- Queimaduras;
- Interrupção do fornecimento de água quente;
- Responsabilização civil e criminal.

Por essas razões, a operação de caldeiras deve obedecer rigorosamente às normas de segurança e à legislação vigente, cabendo ao síndico zelar pela regularidade técnica e documental do sistema.

OPERAÇÃO E CAPACITAÇÃO

A operação de caldeiras deve ser realizada por profissional devidamente capacitado, conforme exigências da NR-13, Norma editada pelo Ministério do Trabalho, que estabelece requisitos obrigatórios para instalação, operação, inspeção e manutenção de caldeiras, vasos de pressão, tubulações e tanques metálicos de armazenamento.

A NR-13 é uma norma de segurança do trabalho, cujo objetivo principal é prevenir acidentes graves, como explosões, vazamentos e falhas estruturais em equipamentos que operam sob pressão.

É imprescindível que haja treinamento específico do operador, registro documental da capacitação, procedimentos operacionais padronizados e plano de emergência.

A ausência de operador qualificado pode caracterizar infração administrativa e grave risco à segurança.

QUALIDADE DA ÁGUA E TRATAMENTO

A água utilizada na caldeira deve receber tratamento adequado para evitar:

- Incrustações;
- Corrosão;
- Formação de depósitos;
- Redução da eficiência térmica;
- Danos estruturais ao equipamento.

O tratamento químico da água de alimentação da caldeira pode envolver controle de:

- pH;
- Alcalinidade;
- Dureza;
- Oxigênio dissolvido;
- Condutividade.

Por envolver manipulação e controle de substâncias químicas, o tratamento configura atividade técnica que deve estar sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado na área da Química, regularmente registrado no respectivo Conselho Regional.

TERCEIRIZAÇÃO DA OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DA CALDEIRA

A operação, manutenção e tratamento químico podem ser realizados por empresas especializadas contratadas pelo condomínio, desde que observados integralmente os requisitos da NR-13 e das demais normas aplicáveis.

A terceirização, contudo, não exime o condomínio do dever de fiscalização e garantia de conformidade normativa.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

A regularidade técnica da operação, manutenção e tratamento de água das caldeiras não constitui mera formalidade administrativa, mas requisito essencial de segurança e conformidade legal.

A manutenção, as inspeções periódicas e quaisquer intervenções técnicas no equipamento devem estar sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, com emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) vinculada ao serviço executado.

No que se refere ao tratamento químico da água, quando envolver controle técnico especializado, também deve haver responsável técnico formalmente indicado e documentação comprobatória da regularidade profissional e da empresa junto ao Conselho Regional de Química (CRQ).

A ART deve ser emitida de acordo com o objeto do contrato e com o serviço efetivamente prestado, não sendo suficiente mera declaração contratual de responsabilidade.

Serviços técnicos distintos, ainda que executados no mesmo equipamento ou no âmbito do mesmo contrato, quando submetidos à responsabilidade de profissionais diferentes, demandam a emissão de ARTs autônomas, específicas e compatíveis com a natureza de cada atividade realizada.

Deverá constar na ART, de forma clara e completa:

- Identificação do condomínio (contratante);
- Identificação da empresa prestadora de serviços;
- Nome e número de registro do profissional responsável;
- Descrição detalhada da natureza do serviço executado.

A ausência de ART, a emissão genérica ou a execução de serviços técnicos sem profissional habilitado configuram irregularidade grave e podem comprometer a validade das inspeções e intervenções realizadas.

Importa ressaltar que a contratação de empresa terceirizada não afasta a responsabilidade do condomínio pela regularidade técnica do serviço. O síndico, na condição de representante legal, possui dever de diligência na escolha da empresa e dever permanente de fiscalização da execução contratual, devendo exigir, verificar e manter arquivada toda a documentação técnica pertinente.

Em caso de acidente decorrente de falha técnica, a inexistência de ART regular ou de comprovação de responsabilidade técnica poderá agravar a responsabilização civil do condomínio e, conforme o caso, ensejar apuração de responsabilidade pessoal do gestor.

Em síntese, exigir ART formal, específica e compatível com o serviço executado é providência obrigatória de gestão responsável e juridicamente segura.

3.8 CONTROLE DE VETORES E PRAGAS URBANAS

Ambientes coletivos, como condomínios residenciais e comerciais, apresentam condições que podem favorecer a presença e proliferação de vetores e pragas urbanas, tais como baratas, roedores, formigas, mosquitos e outros organismos sinantrópicos. A oferta de abrigo, alimento, umidade e circulação constante de pessoas cria cenário propício para infestação quando não há medidas preventivas sistemáticas.

A presença desses organismos não representa apenas desconforto ou impacto estético, mas constitui risco sanitário relevante. Vetores e pragas podem atuar como transmissores mecânicos ou biológicos de agentes patogênicos, além de provocar alergias, contaminação de alimentos, danos estruturais e comprometimento das condições de higiene do ambiente coletivo.

Dessa forma, o controle periódico e tecnicamente planejado não deve ser entendido como medida corretiva eventual, mas como ação preventiva de saúde pública e de gestão predial. A adoção de programa regular de monitoramento e controle reduz riscos sanitários, preserva a integridade das instalações e demonstra diligência administrativa por parte da gestão condominial.

RISCOS ASSOCIADOS AO USO DE PRODUTOS QUÍMICOS NO CONTROLE DE PRAGAS

As empresas que atuam no controle de pragas urbanas utilizam produtos químicos classificados como saneantes desinfestantes, muitos dos quais apresentam toxicidade aguda ou crônica quando manipulados de forma inadequada. Inseticidas, raticidas e outros biocidas podem oferecer risco à saúde humana, aos animais domésticos e ao meio ambiente se aplicados sem critérios técnicos.

A exposição indevida pode ocorrer por inalação, contato dérmico ou ingestão acidental, especialmente em ambientes coletivos com circulação de crianças, idosos e pessoas sensíveis. Além disso, a aplicação incorreta

pode resultar em contaminação de superfícies, alimentos, reservatórios ou sistemas de ventilação.

Diante desse cenário, o controle de pragas exige planejamento técnico, escolha adequada da formulação, definição de dose e método de aplicação compatíveis com o ambiente tratado.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

O controle de pragas urbanas deve ser executado sob responsabilidade técnica formal, com profissional da Química legalmente habilitado, vinculado à empresa prestadora do serviço registrada em Conselho Regional de Química.

Compete ao responsável técnico:

- Definir o método de controle mais adequado;
- Selecionar produtos regularizados junto aos órgãos competentes;
- Avaliar riscos ambientais e sanitários;
- Determinar medidas de segurança e tempo de reentrada;
- Supervisionar a correta manipulação e aplicação dos produtos.

A existência de responsável técnico assegura rastreabilidade das decisões adotadas e respaldo em caso de intercorrências sanitárias.

Cabe ao síndico, no exercício de seu dever de diligência:

- Contratar empresa devidamente licenciada pelos órgãos sanitários competentes;
- Verificar a existência de responsável técnico formalmente designado;
- Exigir relação dos produtos utilizados e respectivas FDS;
- Solicitar certificado de execução do serviço;

- Informar previamente os condôminos sobre data, horário e orientações de segurança;
- Arquivar a documentação comprobatória da regularidade do serviço.

Como forma de assegurar aos condôminos que os serviços foram executados sob a orientação e responsabilidade técnica de profissional da Química legalmente habilitado, é recomendável que o síndico solicite ao prestador de serviços a ART relativa ao serviço emitida pelo Conselho Regional de Química (CRQ) da jurisdição.

A ART, emitida pelo Conselho Regional de Química (CRQ), deve conter:

- Nome e endereço do condomínio;
- Nome do profissional da Química responsável técnico;
- Nome da empresa prestadora de serviço;
- Natureza do serviço prestado, especificando o tipo de controle realizado.

A contratação informal ou sem verificação documental pode expor o condomínio a riscos sanitários e à responsabilização administrativa e civil em caso de intoxicação, acidente ou autuação sanitária.

3.9 SERVIÇOS DE LIMPEZA PREDIAL

A limpeza predial em condomínios não se resume à estética ou conservação patrimonial. Trata-se de atividade de natureza técnico-sanitária, com impacto direto na saúde coletiva, na prevenção de acidentes, na conservação das estruturas e na responsabilidade civil do condomínio.

Áreas comuns como halls, elevadores, escadas, corrimãos, garagens, sanitários, academias e salões de festas são espaços de circulação intensa, sujeitos à contaminação microbiológica, acúmulo de sujidades, resíduos químicos e riscos físicos.

Por essa razão, recomenda-se que o serviço seja contratado junto a empresas legalmente constituídas, regularizadas perante os órgãos competentes e que utilizem produtos devidamente registrados nos órgãos sanitários.

O síndico, como representante legal do condomínio, possui dever de diligência na escolha e fiscalização desses prestadores.

RISCOS SANITÁRIOS, AMBIENTAIS E OPERACIONAIS

Os serviços de limpeza em áreas comuns lidam com superfícies de alto contato e circulação intensa de pessoas. A ausência de protocolos técnicos ou o uso inadequado de produtos pode gerar:

- Disseminação de microrganismos por limpeza ineficiente;
- Contaminação cruzada entre ambientes, como sanitários e áreas de convivência;
- Uso incorreto de desinfetantes ou diluições inadequadas;
- Mistura indevida de produtos químicos, gerando vapores tóxicos;
- Intoxicações por exposição a agentes químicos.

A equipe de limpeza deve estar treinada para:

- Respeitar tempos de contato dos desinfetantes;
- Utilizar EPIs adequados;
- Evitar a ocorrência de reações químicas entre produtos;
- Seguir protocolos padronizados por tipo de ambiente.

A limpeza predial também possui impacto ambiental relevante, especialmente quando envolve:

- Descarte inadequado de resíduos químicos;
- Lançamento de efluentes com alta carga de saneantes na rede de esgoto;

- Uso excessivo de produtos concentrados;
- Armazenamento inadequado de substâncias químicas.

Os riscos operacionais envolvem acidentes e falhas na execução dos serviços, tais como:

- Quedas por piso molhado sem sinalização adequada;
- Danos a equipamentos e revestimentos por uso de produtos incompatíveis;
- Incêndios decorrentes de armazenamento inadequado de substâncias inflamáveis;
- Exposição ocupacional a vapores tóxicos em ambientes fechados;
- Problemas trabalhistas decorrentes de ausência de EPIs ou treinamento.

A falta de padronização operacional pode gerar:

- Aumento de custos com manutenção predial;
- Acidentes envolvendo condôminos;
- Responsabilização do condomínio por omissão na fiscalização.

O síndico deve verificar se a empresa adota práticas compatíveis com a legislação ambiental e sanitária vigente.

A negligência nesses aspectos pode gerar responsabilização civil por danos à saúde dos condôminos ou colaboradores.

PRODUTOS REGULARIZADOS E SEGURANÇA QUÍMICA

Os produtos utilizados na limpeza institucional devem possuir:

- Registro ou notificação junto à Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA);
- Rotulagem adequada;

- Ficha com Dados de Segurança (FDS);
- Armazenamento compatível com normas de segurança.

A aquisição deve ocorrer de fornecedores idôneos, com documentação fiscal regular.

O uso de produtos clandestinos, fracionados sem autorização ou sem procedência comprovada pode acarretar:

- Intoxicações;
- Reações químicas perigosas provocadas por misturas incompatíveis;
- Danos respiratórios em ambientes fechados;
- Responsabilidade civil e até penal.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Considerando que os produtos utilizados na limpeza institucional são substâncias químicas sujeitas a controle sanitário, sua manipulação, diluição e aplicação configuram atividade técnica própria da área da Química, nos termos da legislação profissional vigente, sendo obrigatórios o registro da empresa no Conselho Regional de Química (CRQ) competente e a atribuição da responsabilidade técnica a profissional legalmente habilitado e igualmente registrado no respectivo Conselho.

Além do registro da empresa no Conselho Regional de Química (CRQ) competente e da indicação de responsável técnico habilitado, é imprescindível que a empresa prestadora de serviços forneça a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) referente aos serviços contratados.

A ART deve conter, no mínimo:

- Identificação completa do condomínio contratante;
- Dados da empresa prestadora de serviços;
- Nome e número de registro do profissional da Química responsável técnico;

- Descrição da natureza dos serviços executados.

A ART constitui o instrumento formal que vincula o profissional habilitado à atividade desenvolvida, delimitando sua responsabilidade técnica e conferindo segurança jurídica ao condomínio.

Recomenda-se que o documento permaneça arquivado na administração condominial, seja disponibilizado aos condôminos na prestação de contas e, quando aplicável, disponível para apresentação aos órgãos fiscalizadores.

LIMPEZA PREDIAL COM EQUIPE PRÓPRIA DO CONDOMÍNIO

A opção do condomínio por realizar a limpeza predial com equipe própria não elimina os riscos técnicos envolvidos na atividade. Ao contrário, transfere integralmente ao condomínio a responsabilidade pela organização, supervisão, segurança e conformidade legal dos serviços executados.

A utilização de produtos químicos saneantes — ainda que comercializados para uso profissional ou institucional — envolve riscos reais de natureza:

- Sanitária (intoxicações, contaminação cruzada, exposição a vapores);
- Ambiental (descarte inadequado e lançamento irregular de efluentes);
- Operacional (acidentes por mistura indevida de substâncias, diluições incorretas e armazenamento impróprio).

Sem estrutura técnica adequada, o condomínio passa a assumir diretamente os riscos que, em uma contratação regularizada, seriam compartilhados com empresa especializada e seu responsável técnico.

TREINAMENTO NÃO É OPCIONAL

Na hipótese de equipe própria, o treinamento dos empregados não constitui mera recomendação administrativa — trata-se de medida obrigatória de segurança.

O condomínio, na condição de empregador, deve assegurar:

- Capacitação formal quanto à manipulação e diluição de produtos químicos;
- Orientação sobre riscos toxicológicos e incompatibilidades químicas;
- Fornecimento e fiscalização do uso de EPIs adequados;
- Procedimentos operacionais padronizados por ambiente;
- Protocolo de resposta a emergências químicas.

A ausência de treinamento técnico adequado pode caracterizar negligência na gestão de risco ocupacional e sanitário.

RESPONSABILIDADE DIRETA DO SÍNDICO

Ao optar por equipe própria, o síndico assume responsabilidade direta pela:

- Escolha dos produtos utilizados;
- Condições de armazenamento;
- Procedimentos adotados;
- Fiscalização do uso correto;
- Segurança dos trabalhadores e condôminos.

Em eventual ocorrência de acidente, intoxicação ou dano ambiental, não haverá intermediação de empresa terceirizada para compartilhamento da responsabilidade.

A omissão na capacitação, supervisão ou controle pode configurar:

- Responsabilidade civil por danos a terceiros;
- Responsabilidade trabalhista por exposição indevida a risco;
- Responsabilidade administrativa perante órgãos fiscalizadores.

ATENÇÃO ESPECIAL QUANTO A PRODUTOS QUÍMICOS

Caso haja manipulação de produtos concentrados ou procedimentos técnicos que envolvam controle químico mais complexo, deve-se avaliar a necessidade de suporte técnico especializado, inclusive com acompanhamento por profissional da Química legalmente habilitado e registrado em Conselho Regional de Química, a fim de mitigar riscos e assegurar conformidade normativa.

A economia obtida com a não terceirização não pode resultar em precarização do controle técnico da atividade.

3.10 SERVIÇOS ANALÍTICOS

Condomínios que realizam controle de qualidade de água de piscinas, caldeiras, reservatórios, sistemas de aquecimento ou quaisquer outros sistemas que demandem análises físico-químicas ou microbiológicas devem observar que a atividade analítica é atividade técnica regulamentada.

Não se trata de mera coleta e emissão de relatório comercial. Trata-se de atividade técnica que envolve:

- Aplicação de métodos analíticos reconhecidos;
- Uso de reagentes e substâncias químicas;
- Operação de equipamentos laboratoriais;
- Interpretação técnica de resultados;
- Emissão de laudos com responsabilidade profissional.

OBRIGATORIEDADE DE REGISTRO DA EMPRESA

Empresas que executam serviços de análises químicas devem possuir registro no Conselho Regional de Química (CRQ) competente.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

O Síndico, sempre que julgar necessário, pode solicitar ao prestador de serviços que seja emitida a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) correspondente ao laudo analítico contratado.

Laudos sem responsável técnico identificado não oferecem segurança jurídica e podem ser questionados quanto à validade técnica.

Por outro lado, sempre que houver prestação de serviço técnico contínuo, emissão de parecer técnico ou contrato de monitoramento, recomenda-se exigir a respectiva ART, vinculada à atividade desempenhada.

Serviços distintos, como coleta, análise, interpretação técnica e emissão de parecer conclusivo, quando executados por profissionais diferentes, exigem ARTs específicas e individualizadas.

A ART deve conter, no mínimo:

- Identificação completa do condomínio contratante;
- Dados da empresa prestadora de serviços;
- Nome e número de registro do profissional da Química responsável técnico;
- Descrição da natureza dos serviços executados.

A contratação de empresa irregular ou sem responsável técnico formalmente indicado pode comprometer a validade dos resultados obtidos e fragilizar a posição do condomínio em fiscalizações sanitárias, auditorias ou demandas judiciais.

A omissão nessas providências pode caracterizar falha administrativa e gerar responsabilização civil por eventuais danos decorrentes de laudos tecnicamente inválidos ou inadequados.

3.11 AQUISIÇÃO, ARMAZENAMENTO E MANIPULAÇÃO DE PRODUTOS QUÍMICOS

A aquisição de produtos químicos para uso em condomínios é prática comum e abrange diversas finalidades, como higienização, desinfecção, tratamento de água, manutenção predial e controle de pragas. Contudo, a compra e o armazenamento dessas substâncias exigem atenção especial, pois muitas apresentam propriedades que podem representar risco à saúde, à segurança das instalações e ao meio ambiente.

O armazenamento adequado desses produtos é etapa essencial para a prevenção de acidentes. Deve-se observar, entre outros aspectos, a segregação de substâncias incompatíveis, a manutenção das embalagens originais e devidamente rotuladas, a ventilação apropriada dos ambientes, o controle de temperatura e umidade, além da restrição de acesso a pessoas não autorizadas. Também é recomendável a disponibilização de equipamentos de segurança, sinalização adequada e o cumprimento das orientações constantes nas fichas de dados de segurança.

Antes de adquirir produtos químicos, recomenda-se que o síndico:

- Verifique se o produto possui registro ou regularização junto ao órgão competente, quando aplicável;
- Exija a Ficha de Dados de Segurança (FDS);
- Avalie a necessidade de responsabilidade técnica para uso ou aplicação;
- Certifique-se de que há local adequado para armazenamento;
- Evite fracionamento informal ou reaproveitamento de embalagens;
- Não adquira produtos sem identificação clara de fabricante e composição.

MANIPULAÇÃO E DOSAGEM

A manipulação e dosagem devem observar:

- Orientações técnicas do fabricante;
- Uso de equipamentos de proteção individual (EPIs);
- Treinamento específico dos trabalhadores;
- Procedimentos padronizados;
- Controle de quantidade e registro de uso.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Sempre que a utilização do produto envolver preparo de soluções, dosagens técnicas, aplicação controlada ou risco coletivo, recomenda-se que a atividade seja conduzida sob responsabilidade técnica de profissional da área da Química regularmente inscrito no Conselho Regional de Química (CRQ), podendo o condomínio optar pela contratação direta do profissional ou por intermédio de empresa especializada registrada no respectivo Conselho.

RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO

O síndico deve assegurar que:

- Apenas pessoal capacitado manipule produtos químicos;
- Haja controle de estoque e rastreabilidade;
- A empresa prestadora esteja regularmente constituída, quando terceirizado o serviço;
- Exista responsável técnico quando a atividade assim exigir;
- A documentação técnica esteja arquivada.

A negligência na gestão de produtos químicos pode gerar responsabilidade civil por danos à saúde, ao patrimônio e ao meio ambiente.

3.12 MANUTENÇÃO E RECARGA DE EXTINTORES

Os extintores de incêndio constituem equipamentos de segurança obrigatórios nas edificações, destinados ao combate inicial de princípios de incêndio e à proteção da vida, do patrimônio e das áreas comuns do condomínio.

A simples presença física do extintor, entretanto, não garante sua eficácia. Para que o equipamento esteja apto ao uso em emergência, é indispensável que passe por inspeções periódicas, manutenção adequada e recarga realizada por empresa tecnicamente habilitada.

Extintores com carga vencida, pressão inadequada, lacre violado, componentes danificados ou manutenção irregular podem falhar no momento crítico, ampliando danos e expondo o condomínio a graves consequências.

A responsabilidade pela regularidade dos equipamentos é do condomínio, cabendo ao síndico assegurar que a empresa contratada atenda às exigências normativas, possua credenciamento válido e execute o serviço com rastreabilidade e documentação adequada.

A inobservância dessas cautelas pode resultar em:

- Auto de infração pelos órgãos fiscalizadores;
- Interdição da edificação;
- Multas administrativas;
- Responsabilização civil em caso de falha do equipamento;
- Agravamento da responsabilidade do gestor por negligência.

AGENTES EXTINTORES, RESPONSABILIDADE TÉCNICA E DEVER DE FISCALIZAÇÃO

Os agentes extintores utilizados em equipamentos de combate a incêndio possuem natureza essencialmente química e exigem controle técnico rigoroso durante sua manipulação, armazenamento e recarga.

Entre os principais agentes estão:

- Pó químico seco (fosfatos monoamônicos, bicarbonatos de sódio ou potássio);
- Dióxido de carbono (CO_2);
- Espumas mecânicas com aditivos químicos;
- Soluções aquosas com estabilizantes;
- Agentes limpos à base de compostos halogenados substitutos.

A recarga de extintores envolve:

- Manipulação de substâncias químicas;
- Controle de especificações técnicas do agente extintor;
- Verificação de pureza e integridade do produto;
- Controle de umidade e granulometria (no caso do pó químico);
- Armazenamento técnico adequado;
- Destinação correta de resíduos e cargas vencidas.

Empresas que realizam recarga com manipulação de agentes químicos:

- Devem possuir registro no Conselho Regional de Química (CRQ) competente;
- Devem indicar responsável técnico químico regularmente habilitado;
- Devem manter formalizada a responsabilidade técnica pelas atividades executadas.

A ausência de registro no CRQ ou de responsável técnico habilitado caracteriza exercício irregular de atividade técnica e compromete a regularidade do serviço.

CUIDADOS NA CONTRATAÇÃO

A recarga e manutenção de extintores de incêndio não constituem atividade meramente comercial. Trata-se de serviço técnico sujeito a regulamentação específica, controle metrológico e fiscalização pelos órgãos competentes.

Em caso de falha do equipamento durante o uso, a inexistência de responsabilidade técnica regularmente constituída pode agravar a responsabilização civil do condomínio e comprometer sua defesa jurídica.

Recomenda-se ao síndico, na condição de representante legal do condomínio:

- Exigir comprovação do registro da empresa no CRQ, quando houver manipulação de agentes químicos;
- Verificar a regularidade do responsável técnico indicado;
- Exigir a ART correspondente ao serviço contratado;
- Conferir se a ART descreve adequadamente a natureza da atividade executada;
- Manter arquivada toda a documentação comprobatória.

A contratação de empresa sem responsabilidade técnica formalmente constituída caracteriza irregularidade e pode comprometer a validade do serviço, além de expor o condomínio a responsabilização civil em caso de falha do equipamento.

3.13 OUTRAS ATIVIDADES COM PRODUTOS QUÍMICOS

Determinados serviços realizados em edificações condominiais envolvem formulações químicas complexas, reações de cura, processos de adesão, neutralização ou tratamento de superfícies.

Embora muitas vezes classificados como serviços de manutenção predial, tais atividades podem configurar exercício profissional da área da Química, exigindo responsável técnico habilitado e empresa regularmente registrada no Conselho Regional de Química.

Entre esses serviços, destacamos:

- Impermeabilizações químicas;
- Tratamentos de fachadas;
- Desincrustações químicas;
- Aplicação de revestimentos químicos.

Assim como nos demais serviços que envolvem manipulação de substâncias Químicas, devem ser contratadas empresas devidamente regularizadas perante o Conselho Regional de Química (CRQ) da jurisdição e é indispensável que o síndico exija a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida pelo profissional da Química legalmente habilitado.

4. OBRIGAÇÕES LEGAIS E NORMATIVAS

A gestão condominial não se limita à administração financeira e à conservação patrimonial. Envolve o cumprimento de um conjunto amplo de obrigações legais, técnicas e sanitárias impostas por normas federais, estaduais e municipais.

4.1 RESPONSABILIDADE INSTITUCIONAL E DEVER DE DILIGÊNCIA NA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL

A administração condominial envolve a gestão de atividades que, muitas vezes, ultrapassam a simples organização interna e passam a repercutir diretamente na saúde, segurança e integridade física dos moradores, trabalhadores e terceiros. Sempre que o condomínio contrata serviços técnicos especializados, manipula ou armazena produtos químicos, mantém sistemas de ar-condicionado central, opera sistemas hidráulicos e reservatórios de água, conserva equipamentos de combate a incêndio ou realiza manutenção predial de natureza técnica, assume deveres legais específicos decorrentes dessas atividades.

Esses deveres encontram fundamento em um conjunto normativo que abrange a legislação civil - sob as perspectivas da responsabilidade objetiva e subjetiva -, as normas sanitárias, as regulamentações profissionais, as normas técnicas aplicáveis, a legislação ambiental e as normas de segurança contra incêndio. O descumprimento dessas obrigações pode ensejar responsabilização administrativa, civil e, em determinadas circunstâncias, penal, especialmente quando houver risco ou dano à coletividade.

Nos termos do artigo 1.348 do Código Civil, compete ao síndico zelar pela conservação e pela guarda das partes comuns, pela segurança da edificação e representar o condomínio ativa e passivamente, bem como cumprir e fazer cumprir a legislação aplicável. Esse dever legal não é meramente formal, impõe atuação preventiva, criteriosa e tecnicamente fundamentada.

Assim, o síndico poderá ser responsabilizado quando houver falha na escolha de empresas ou profissionais irregulares, quando deixar de fiscalizar adequadamente os serviços contratados ou quando se omitir quanto ao cumprimento de exigências legais obrigatórias. A delegação da execução dos serviços não elimina o dever de fiscalização da administração condominial, que deve verificar a regularidade técnica e jurídica das atividades realizadas, especialmente quando envolvem riscos sanitários, ambientais ou estruturais.

A adoção de critérios técnicos na contratação de serviços e na aquisição de produtos, bem como a exigência de responsabilidade técnica quando aplicável, constitui medida essencial de proteção à coletividade e de segurança jurídica para o condomínio e seu gestor.

4.2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA NAS ATIVIDADES DA ÁREA DA QUÍMICA

Entre as diversas atividades desenvolvidas no âmbito condominial, destacam-se aquelas que envolvem manipulação, armazenamento, aplicação ou controle de produtos químicos, bem como a operação de sistemas que dependem de parâmetros físico-químicos adequados, como tratamento de água, controle de pragas, higienização técnica, impermeabilizações químicas e manutenção de sistemas específicos.

Nessas hipóteses, o dever de diligência do síndico exige atenção redobrada, pois tais atividades podem impactar diretamente a saúde coletiva, o meio ambiente e a segurança das edificações.

A legislação brasileira que regula o exercício profissional da Química, especialmente a Lei nº 2.800, de 18 de junho de 1956, e o Decreto nº 85.877, de 7 de abril de 1981, que a regulamenta, estabelece que as atividades próprias da área da Química devem ser exercidas por profissionais legalmente habilitados e regularmente registrados no Conselho Regional de Química (CRQ), observadas as atribuições conferidas em cada caso.

O Decreto nº 85.877/1981 explicita as atividades privativas e aquelas que dependem de responsabilidade técnica de profissional da Química, abrangendo, entre outras, operações envolvendo processos

químicos, controle de qualidade, análises laboratoriais, tratamento de águas, manipulação de substâncias químicas e desenvolvimento de procedimentos técnicos correlatos.

Assim, sempre que o serviço contratado envolver atividade típica da área da Química, o condomínio deverá assegurar que:

- a execução seja realizada por profissional da Química devidamente registrado no CRQ e com atribuições compatíveis; ou
- a empresa contratada esteja regularmente registrada no Conselho Regional de Química (CRQ) e atue sob supervisão e responsabilidade técnica de profissional da Química igualmente habilitado.

Quando aplicável, deverá ser emitida a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), formalizando a vinculação do profissional ao serviço executado.

A ausência de responsabilidade técnica, quando exigida, pode caracterizar irregularidade administrativa e reforçar eventual responsabilização do condomínio e de seu gestor em caso de dano ou risco à coletividade. Exigir a regularidade profissional e a supervisão técnica adequada não constitui formalidade burocrática, mas medida essencial de prevenção, proteção à saúde pública e segurança jurídica da administração condominial.

4.3. DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA

É recomendável que o condomínio mantenha organizados e prontamente disponíveis os contratos de prestação de serviços, as Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) emitidas, os certificados de regularidade profissional, os relatórios técnicos, os laudos e análises laboratoriais, os comprovantes de destinação ambientalmente adequada de resíduos, bem como os certificados de inspeção de equipamentos.

A adequada guarda documental constitui medida preventiva essencial para a defesa jurídica do condomínio e para a comprovação da diligência da administração na gestão de atividades que envolvam riscos técnicos, sanitários ou ambientais.

4.4. CONSEQUÊNCIAS DO DESCUMPRIMENTO DA LEGISLAÇÃO

O não atendimento às obrigações legais pode resultar em autuações por órgãos de vigilância sanitária, aplicação de multas por Conselhos Profissionais, responsabilização civil por danos materiais e morais, agravamento da responsabilidade do condomínio em caso de sinistro e, ainda, impedimentos ou restrições junto a seguradoras.

A regularidade normativa não é opcional, mas elemento estruturante da boa governança condominial e condição essencial para a segurança jurídica da administração.

5. IMPORTÂNCIA DA CONTRATAÇÃO DE EMPRESAS LEGALIZADAS

A contratação de empresas legalizadas não constitui mera formalidade administrativa. Trata-se de requisito essencial para assegurar que os serviços prestados ao condomínio atendam às exigências legais, técnicas e normativas aplicáveis.

5.1. REGULARIDADE JURÍDICA E SEGURANÇA INSTITUCIONAL

A regularidade jurídica na administração condominial é essencial para garantir a segurança do condomínio. Diante de responsabilidades cada vez mais complexas — como a gestão de serviços técnicos, o uso de produtos químicos, a manutenção de sistemas e o atendimento a normas sanitárias e ambientais — seguir a legislação torna-se parte fundamental da boa gestão.

Cumprir as normas civis, sanitárias, ambientais e técnicas traz mais previsibilidade, reduz riscos e fortalece a atuação da administração em situações como fiscalizações, incidentes ou questionamentos judiciais.

Medidas como manter a documentação em dia, contratar profissionais habilitados, exigir responsabilidade técnica quando necessária e cumprir normas específicas são formas de proteger o condomínio.

Condomínios que adotam critérios técnicos, mantêm registros organizados e exigem conformidade de prestadores de serviço demonstram boa gestão e diminuem riscos de responsabilização.

Assim, a governança condominial exige uma atuação preventiva e organizada, que una eficiência administrativa à proteção da saúde, da segurança e do patrimônio comum. A regularidade jurídica, portanto, é condição essencial para uma gestão responsável e segura.

5.2. REGULARIDADE TÉCNICA E RESPONSABILIDADE PROFISSIONAL

A regularidade técnica e a responsabilidade profissional são fundamentais para a contratação segura de serviços na área da Química.

Atividades que envolvem manipulação, aplicação ou armazenamento de produtos químicos exigem conhecimento especializado e cumprimento de normas legais e técnicas.

Empresas desse setor devem estar registradas no Conselho Regional de Química (CRQ) e contar com responsável técnico habilitado, garantindo que os serviços sejam realizados com base em critérios adequados de segurança e qualidade.

Quando aplicável, recomenda-se exigir a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), que formaliza o vínculo do profissional ao serviço, assegura transparência e permite a identificação do responsável técnico. Sua ausência pode caracterizar irregularidade e aumentar riscos jurídicos para o condomínio.

A contratação de empresas irregulares expõe o condomínio a riscos legais e operacionais. Por isso, cabe à administração verificar previamente a regularidade da empresa e de seu responsável técnico.

5.3. QUANDO RECOMENDA-SE EXIGIR A ART

Recomenda-se exigir a ART sempre que o serviço envolver atividade técnica inserida no campo profissional da Química, especialmente quando houver:

- Tratamento de água para consumo humano;
- Limpeza e desinfecção de reservatórios de água;
- Utilização de sistemas de reuso de água;
- Tratamento de água de piscinas coletivas;
- Controle de vetores e pragas;
- Limpeza e conservação predial;
- Controle de qualidade do ar;
- Tratamento de efluentes;
- Manipulação ou aplicação técnica de produtos químicos;
- Processos de higienização técnica com risco sanitário;

- Impermeabilizações ou tratamentos químicos especializados;
- Análises laboratoriais e laudos técnicos;
- Manutenção de caldeiras;
- Serviços de recarga de extintores.

MODELO DE ART



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE QUÍMICA – YY REGIÃO
RUA XXXXXXXXXXXXXXX, YYY – CEP XXXXX- XXX - CIDADE/UF
www.crqyy.org.br

CERTIDÃO DE ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA ART PJ DE SERVIÇO Nº XXX/2026

CERTIFICO para os devidos fins, a pedido dos interessados que, conforme documentação apresentada, foi procedida a Anotação de Responsabilidade Técnica relativa a prestação de serviço:

"SERVIÇOS DE LIMPEZA PREDIAL, CONTROLE INTEGRADO DE PRAGAS"

Validade: **12/05/2026 a 31/03/2027**

Envolvendo as partes:

Contratante:

Denominação Social: **CONDOMÍNIO VILA DAS FLORES**

CNPJ: **99.888.666/0001-33**

Endereço: **RUA DAS FLEXAS, 35 – VILA MARIA – SÃO PAULO/SP – CEP 03345-999**

Contratado:

Razão Social: **LIMPADORA NACIONAL SERVIÇOS CONDOMINIAIS LTDA.**

CNPJ: **22.333.444/0001-55**

Endereço: **RUA MARIO DE ANDRADE, 45 – VILA GUILHERME – SÃO PAULO/SP – CEP 03322-000**

Responsável técnico:

Processo CRQ-IV/SP: **50.0000**

CPF: **888.666.555-00**

Nome: **JOÃO DE SOUSA DIAS**
044100727

Registro CRQSP:

Título profissional: **TÉCNICO EM QUÍMICA**

Certificamos ainda que as informações contidas na documentação apresentada são de inteira responsabilidade das partes envolvidas.

Este documento não substitui a Certidão de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART que atesta regularidade do registro do estabelecimento e de seu responsável técnico perante o CRQ-YY.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço www.crqyy.org.br/consultadoc

6. COMO CONSULTAR A REGULARIDADE NO CRQ

Antes de contratar serviços que envolvam manipulação, controle ou responsabilidade sobre produtos químicos, o condomínio deve verificar se a empresa e o profissional responsável técnico estão devidamente registrados no Conselho Regional de Química (CRQ) competente.

6.1. IMPORTÂNCIA DA VERIFICAÇÃO PRÉVIA

A verificação prévia:

- Confirma a habilitação legal da empresa;
- Comprova a existência de responsável técnico;
- Evita contratação irregular;
- Demonstra diligência administrativa do síndico;
- Reduz riscos de autuação e responsabilização.

6.2. COMO CONSULTAR A REGULARIDADE DA EMPRESA

O síndico pode verificar a regularidade da empresa por meio das seguintes etapas:

a) Solicitar Documentação Formal

A empresa deve apresentar:

- Certidão de Registro no CRQ;
- Número de registro da pessoa jurídica;
- Comprovante de regularidade;
- Indicação formal do responsável técnico;
- A certidão deve estar válida e dentro do prazo de vigência.

b) Consulta ao CRQ Regional

A consulta poderá ser feita diretamente ao setor de atendimento do CRQ ou por meio de consulta ao sítio eletrônico.

7. CONTATOS ÚTEIS

Para esclarecimentos técnicos, verificação de regularidade profissional, consulta normativa ou comunicação de irregularidades, o condomínio pode recorrer às seguintes entidades:

7.1 SISTEMA CFQ/CRQS

7.1.1. CONSELHO FEDERAL DE QUÍMICA (CFQ)

Órgão máximo de fiscalização do exercício profissional da Química no Brasil.

Finalidade:

- Regularizar e supervisionar o exercício profissional;
- Orientar sobre atribuições técnicas;
- Disponibilizar informações institucionais.

Site oficial: <https://www.cfq.org.br>

7.1.2. CONSELHOS REGIONAIS DE QUÍMICA (CRQ)

Órgão responsável pela fiscalização regional de empresas e profissionais da Química.

Finalidade:

- Registro de empresas e profissionais;
- Emissão e controle de ART;
- Consulta de regularidade;
- Fiscalização do exercício profissional.

O condomínio deve consultar o CRQ correspondente ao Estado onde está localizado.

CONSELHOS REGIONAIS DE QUÍMICA (CRQS)

CRQ – 1ª Região (PE)

Recife/PE
 (81) 3224-3884 / 6344
 crq-1@crq-1.org.br
 crq-1.org.br

CRQ – 7ª Região (BA)

Salvador/BA
 (71) 3450-8396
 contato@crq7.gov.br
 crq7.gov.br

CRQ – 2ª Região (MG)

Belo Horizonte/MG
 (31) 3279-9800
 crq@crqmg.org.br
 crqmg.org.br

CRQ – 8ª Região (SE)

Aracaju/SE
 (79) 3302-7085
 contato@crq8.org.br
 crq8.org.br

CRQ – 3ª Região (RJ)

Rio de Janeiro/RJ
 (21) 2524-2236
 atendimento@crq3.org.br
 crq3.org.br

CRQ – 9ª Região (PR)

Curitiba/PR
 (41) 3224-6863
 crq9@crq9.org.br
 crq9.gov.br

CRQ – 4ª Região (SP)

São Paulo/SP
 (11) 3061-6000
 crqsp@crqsp.org.br
 crqsp.org.br

CRQ – 10ª Região (CE)

Fortaleza/CE
 (85) 3226-4958
 crqx@crqx.org.br
 crqx.org.br

CRQ – 5ª Região (RS)

Porto Alegre/RS
 (51) 3330-5659
 crqv@crqv.org.br
 crqv.org.br

CRQ – 11ª Região (MA)

São Luís/MA
 (98) 3246-5194
 crq11@crq11.org.br
 crq11.org.br

CRQ – 6ª Região (PA/AP)

Belém/PA
 (91) 3223-0906 / 3224-6411
 atendimento@crq6.org.br
 crq6.org.br

CRQ – 12ª Região (GO/TO/DF)

Goiânia/GO
 (62) 3240-4600
 crq12@crq12.org.br
 crq12.gov.br

CRQ – 13ª Região (SC)

📍 Florianópolis/SC
☎ (48) 3229-7800
✉ crq@crqsc.org.br
🌐 crqsc.gov.br

CRQ – 18ª Região (PI)

📍 Teresina/PI
☎ (86) 3302-3951
✉ crq18@crq18.org.br
🌐 crq18.org.br

CRQ – 14ª Região (AM/AC/RO/RR)

📍 Manaus/AM
☎ (92) 3071-7713
✉ crq14@crq14.org.br
🌐 crq14.org.br

CRQ – 19ª Região (PB)

📍 João Pessoa/PB
☎ (83) 3244-1000
✉ contato@crq19.org.br
🌐 crq19.org.br

CRQ – 15ª Região (RN)

📍 Natal/RN
☎ (84) 3217-0220 / 3217-1942
✉ atendimento@crq15.org.br
🌐 crq15.org.br

CRQ – 20ª Região (MS)

📍 Campo Grande/MS
☎ (67) 3382-0220
☎ (67) 3382-0230
✉ crqxx@crqxx.gov.br
🌐 crqxx.gov.br

CRQ – 16ª Região (MT)

📍 Cuiabá/MT
☎ (65) 3624-8345
✉ atendimento@crq16.org.br
🌐 crq16.org.br

CRQ – 21ª Região (ES)

📍 Vitória/ES
☎ (27) 99638-3829
✉ atendimento@crques.org.br

CRQ – 17ª Região (AL)

📍 Maceió/AL
☎ (82) 3025-9651 / 3326-2417
✉ atendimento@crq17.org.br
🌐 crq17.org.br