

A OBRA DO SEU CONDOMÍNIO NÃO PRECISA SER UM CAOS

Saiba quais documentos exigir das empresas antes de contratar e evite dores de cabeça

Prepare-se

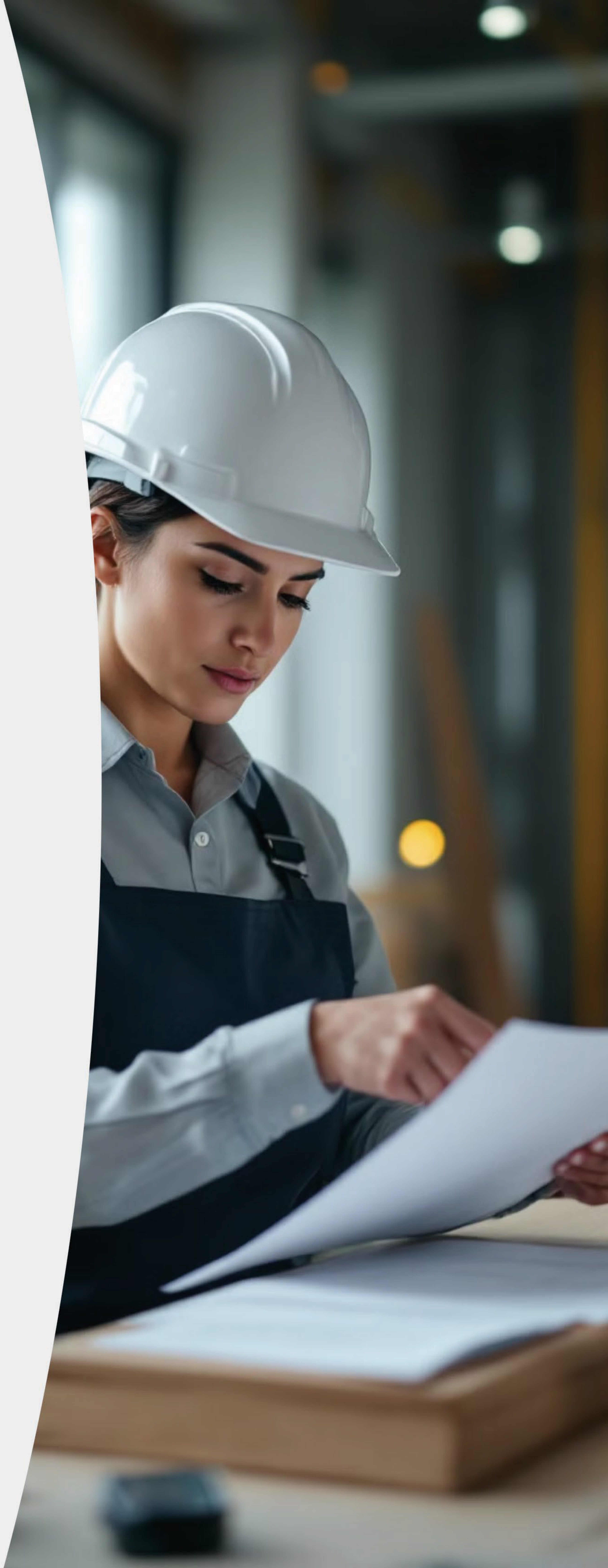
Reúna todos os documentos necessários para iniciar o processo licitatório do seu condomínio

Avalie

Verifique cuidadosamente a documentação apresentada pelas empresas para garantir qualidade e conformidade

Contrate

Feche negócio com segurança jurídica e conduza a obra com tranquilidade e profissionalismo





INTRODUÇÃO

Administrar um condomínio exige responsabilidade. Quando se trata de obras, essa responsabilidade se multiplica. Obras mal planejadas, empresas sem documentação e trabalhadores sem identificação podem gerar riscos jurídicos, financeiros e de segurança para todos os moradores.



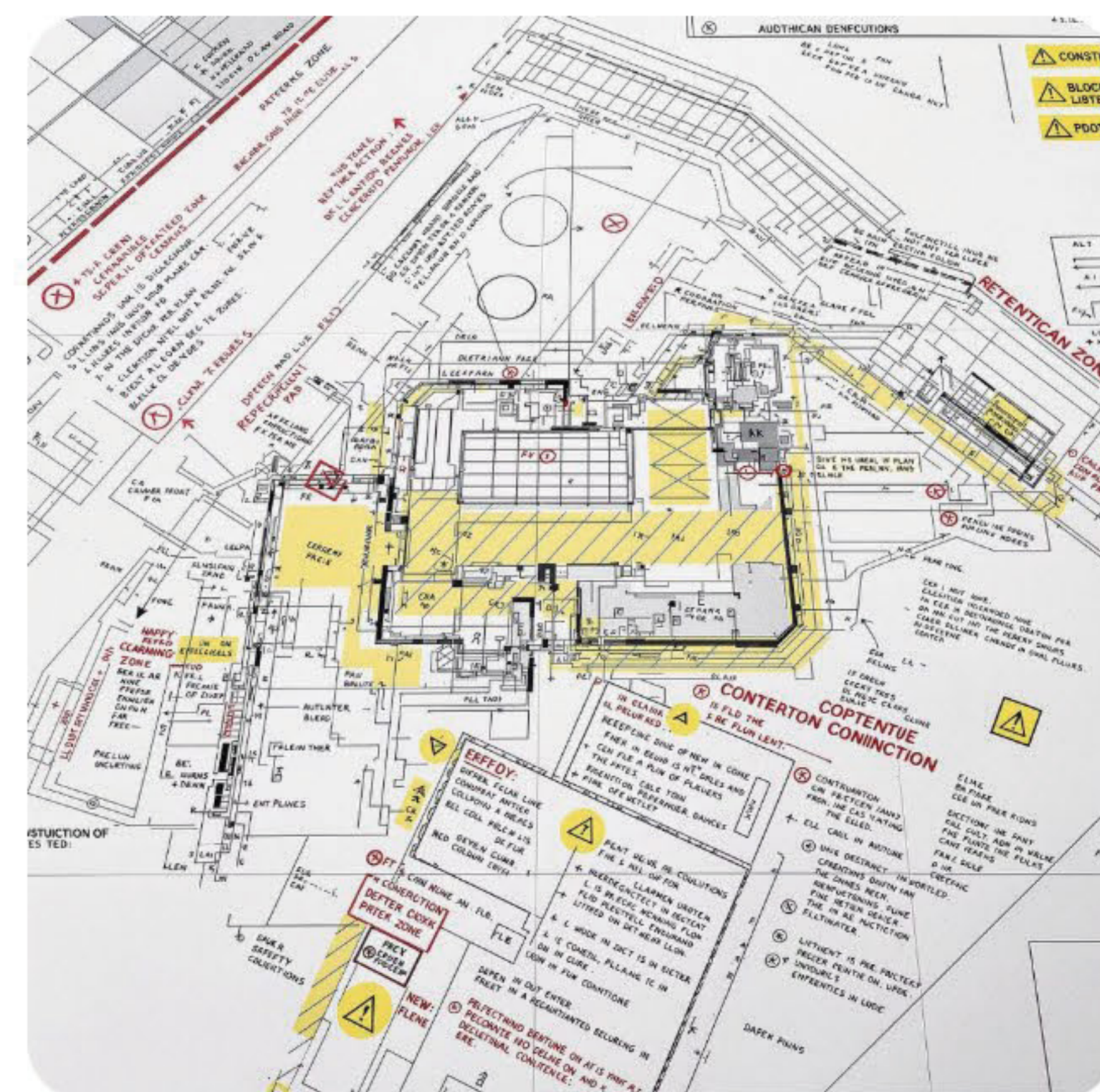
O Desafio

Obras em condomínios trazem riscos jurídicos, financeiros e de segurança quando mal administradas.



Contratação Assertiva

Para evitar problemas, a contratação assertiva é essencial. Este eBook traz um guia prático sobre os documentos que um síndico deve exigir no Espírito Santo.



Objetivo Prático

Vamos direto ao ponto: como evitar dores de cabeça e garantir que a obra siga dentro das normas, com segurança e transparência.

DOCUMENTOS INICIAIS PARA O PROCESSO LICITATÓRIO

Para uma contratação eficaz, as exigências começam no processo de licitação, onde as empresas são convidadas a apresentar suas propostas. Quando os documentos exigidos já são definidos desde o início, empresas que não atendem aos requisitos são automaticamente eliminadas, poupando tempo e esforço do síndico, conselho e comissão de obras.

A NBR 5674:2012 estabelece os documentos mínimos que devem constar nos orçamentos de serviços de manutenção:

Documentos Mínimos para Orçamentos

- Dados do cliente
- Escopo dos serviços ou objeto
- Descrição de cada atividade, com respectivos prazos
- Especificações técnicas, desenhos, cálculos ou projetos, quando aplicável
- Condições comerciais, valores, forma de pagamento e validade da proposta

Responsabilidades e Garantias

- Responsabilidades legais e obrigações de cada parte, incluindo normas de segurança do trabalho
- Indicação do responsável técnico pela atividade, quando aplicável
- Garantias e exclusões
- Previsão de seguros, se aplicável

Critérios de Avaliação das Propostas

- Qualificação técnica da empresa e equipe
- Experiência comprovada e acervo técnico
- Referências de clientes anteriores
- Conformidade com normas e legislação vigente
- Habilitação jurídica, regularidade fiscal e capacidade financeira
- Prazos, preços e cronograma físico-financeiro do contrato



DOCUMENTOS ESSENCIAIS PARA CONTRATAR UMA EMPRESA DE OBRAS

Antes de assinar qualquer contrato, o síndico deve garantir que a empresa possui a documentação necessária. Isso protege o condomínio contra abandono da obra, problemas de segurança e responsabilidades trabalhistas.



CNPJ e Contrato Social Atualizado

Confirma a existência legal da empresa e seus responsáveis.



Certidões Negativas de Débitos (CNDs)

Verifique débitos federais (Receita Federal e INSS), trabalhistas (TST) e municipais/estaduais (Prefeitura e SEFAZ).



Comprovante de Regularidade no FGTS (CRF)

Confirma que a empresa recolhe corretamente os direitos dos funcionários.



Alvará de Funcionamento e Registro no CREA-ES

Empresas de engenharia devem estar registradas no CREA-ES, com responsável técnico (RT).



ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

Garante que há um profissional habilitado respondendo tecnicamente pela obra.

DOCUMENTOS RELACIONADOS À SEGURANÇA E CONTROLE DA OBRA

Evitar acidentes, controlar o acesso de trabalhadores e garantir a execução segura da obra são medidas fundamentais.



Planejamento e Segurança da Obra

- Plano de Reforma ou Execução da Obra (ABNT NBR 16280) – Documento que descreve os serviços, materiais, impacto na estrutura e medidas de segurança. Deve ser aprovado pelo síndico antes do início da obra.
- Memorial Descritivo – Detalha os aspectos técnicos da obra, como materiais, prazos e processos de segurança.



Avaliação Estrutural

- Laudo Técnico das Condições da Edificação / Vistoria Preliminar – Avaliação estrutural antes do início da reforma, conforme a ABNT NBR 5674.
- Plano de Trabalho e Cronograma Físico-Financeiro – Define prazos, etapas de execução e pagamentos.



Segurança do Trabalho

- PPRA e PCMSO (NR-9 e NR-7) – Identificam riscos ambientais e monitoram a saúde dos trabalhadores.
- Seguro de Responsabilidade Civil e Seguro contra Acidentes – Protege o condomínio contra danos materiais e acidentes de trabalho.



Documentação de Pessoal

- Lista e Documentação dos Trabalhadores – Nome, RG, CPF e vínculo empregatício ou contrato de prestação de serviço.
- Certificados de Segurança para Trabalho em Altura (NR-35) e Espaço Confinado (NR-33) – Obrigatórios para atividades em altura ou locais confinados.



O QUE FAZER SE A EMPRESA NÃO CUMPRE OS REQUISITOS?

Se a empresa não apresentar toda a documentação necessária, não feche contrato até que tudo esteja regularizado.



Exija que todas as informações estejam formalizadas em contrato

Garanta que todos os compromissos e obrigações estejam documentados.



Verifique referências de obras anteriores realizadas pela empresa

Consulte outros clientes para avaliar a qualidade e confiabilidade do serviço.



Consulte o CREA-ES para confirmar a regularidade do responsável técnico

Certifique-se que o profissional está devidamente registrado e habilitado.

Caso a obra já tenha sido iniciada e a empresa não cumpra os requisitos, documente tudo e busque orientação jurídica antes de tomar qualquer decisão.



EVITE O CAOS, CONTRATE COM SEGURANÇA!



Gestão lembrada pela organização

Fique atento, siga essas recomendações e tenha certeza de que sua gestão será lembrada pela organização e prevenção de problemas!

Proteção e garantia

Exigir os documentos certos evita dores de cabeça, protege os moradores e garante que tudo seja executado dentro das normas.

Evite o pesadelo

Contratar uma empresa sem a documentação adequada pode transformar a obra do seu condomínio em um pesadelo.



O LEGADO DE UM SÍNDICO É CONSTRUÍDO PELAS ESCOLHAS QUE FAZ!

Contratar uma empresa sem preparo técnico e sem estrutura não é apenas arriscar uma obra: **é comprometer o patrimônio, a segurança e o futuro do condomínio.**

Retrabalho para corrigir o que foi feito errado **custa caro, gera desconfiança e destrói a credibilidade** do síndico perante a comunidade.

Economizar errado custa o dobro depois.

O síndico que preza por sua responsabilidade não escolhe apenas pelo preço mais baixo; escolhe pela solidez, pela técnica e pela tranquilidade de deixar um condomínio melhor do que encontrou.

Síndico que contrata certo	Síndico que contrata errado
Escolhe empresa com documentação, técnica e estrutura	Escolhe pelo menor preço, sem avaliar capacidade
Garante segurança jurídica e patrimonial	Expõe o condomínio a riscos trabalhistas e jurídicos
Entrega uma obra duradoura, valorizando os imóveis	Deixa retrabalhos, infiltrações e depreciação
Tem tranquilidade na execução da obra	Vive lidando com problemas e reclamações
Deixa um legado positivo de gestão	Deixa cicatrizes que custam caro e geram desconfiança

OBRA NÃO PRECISA SER UM CAOS

ela pode (e deve!) ser um processo organizado planejado e eficiente

Essas são algumas das vozes que confiam na Graziato:

 **hometree_vitoria** 38 s

Gostaria de deixar registrado aqui o meu reconhecimento ao trabalho impecável do Jean e da Andressa. A dedicação, o profissionalismo e o cuidado com cada detalhe fazem toda a diferença. É visível o comprometimento da dupla em entregar sempre o melhor, com responsabilidade, agilidade e excelência.

Responder

 **sindicavaleria** 22 h

Nos últimos 14 anos como síndica conduzi diversas obras em condomínios. Tive boas experiências com boas empresas. Mas, em 2023 e 2024, Andressa e Jean subiram a régua. Foram mais do que bons!! Foram excelentes!! Minha experiência de gestora em uma obra significativa e cheia de desafios, foi conduzida por eles, técnica e comercialmente de maneira magistral!! O processo foi leve. Recomendo muito!! Só referências positivas para a dupla a quem desejo prosperidade!! 🌟

Responder Ocultar

 **gabrielmilanezi_** 22 h

Conheci o Jean e a Andressa quando estava em busca de uma empresa de confiança para executar uma obra. Eles foram indicados por um conhecido e, ao visitar os trabalhos realizados por eles — e só ouvir elogios —, tive certeza de que eram a escolha certa. Desde então, conto sempre com a consultoria impecável e o profissionalismo dessa dupla incrível!

Responder Ocultar

 **rosanemel** 1 sem ·  pelo autor

Conhecer a empresa graziato e o seu profissionalismo me convenceu a escolhê-la para me ajudar a cumprir uma missão de síndica junto ao prédio que eu cuido com tanto amor e carinho. Obrigada pela parceria pelo seu compromisso com tudo que vocês fazem.

Responder Responder com um reel Ocultar

 **paulacordeirosindicaprof** 17 h

Essa dupla me ajudou em uma obra um tanto complexa num contexto de condôminos bem exigentes e deram show.. Para minha sorte, cuidaram de todos os detalhes e tudo fluiu dentro do cronograma e sem surpresas. Parabéns e sucesso sempre 🙌

Responder Ocultar

 **everaldocorteletti** 2 h

Continuem sendo a empresa que não gera esse tipo de problemas. Continuem sendo solução. Assim como estão sendo para minha gestão. Certeza de que traçarão um caminho de sucesso e se consolidarão no mercado.

Responder Ocultar

 **waltercostacondominios** 34 s

Empresa conduzida por pessoas sérias, e guiada por propósito!  Recomendo e confio

Responder Ocultar

 **jeffbelge** 23 h

Vocês são o suprasumo da competência: excelência no que fazem, comprometimento com resultados e uma postura que inspira confiança e admiração. É referência de profissionalismo no mercado!

Responder Ocultar

 **rodrigovasconcelos97** 14 h

Tive o privilégio de trabalhar com a Andressa e, sem dúvida, foi a melhor liderança que já tive. Confio nela de olhos fechados. Levo comigo muitos dos aprendizados que me ajudaram a chegar onde estou hoje. Sucesso sempre! 🚀

Responder

 **tatifer21** 13 sem

Muito sucesso Jean! Que Deus esteja sempre à frente! Vc merece pela excelência no que sempre foi!

Responder Ocultar

 **owandermiranda** 1 d

Eu conheço essa dupla, e são diferentes! Agradeço pela amizade!  

Responder Ocultar

Nós estamos prontos para *transformar* sua próxima obra em uma *experiência leve e segura*.

CONSTRUÍMOS COM **SEGURANÇA,**
INOVAÇÃO E PROPÓSITO.

 www.graziato.com.br  (27) 99896-9633  comercial@graziato.com.br



Clique nos ícones para interagir

GR. GRAZIATO
ENGENHARIA