

Cartilha de
Orientações para
Síndicos



Gestão Segura de Elevadores

Boas práticas
para manutenção,
inspeção e
modernização.



CREA-RJ
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Rio de Janeiro





PALAVRA DO PRESIDENTE

Os elevadores são essenciais para a mobilidade e o conforto dos moradores, mas também representam responsabilidade legal e segurança.

Uma falha na manutenção pode causar acidentes, prejuízos financeiros e até responsabilização criminal do síndico (a). Esta cartilha foi criada para ajudar você a entender suas obrigações, adotar boas práticas e evitar problemas no condomínio.

O CREA-RJ criou um grupo de trabalho para fazer um diagnóstico situacional e apresentar uma orientação técnica aos órgãos envolvidos, demonstrando a necessidade de aperfeiçoar a fiscalização do Conselho e a identificação dos responsáveis técnicos pela manutenção dos elevadores e escadas rolantes.

Miguel Fernández

**Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Rio de Janeiro (CREA-RJ)**



1 ✓ O que todo síndico deve saber sobre elevadores
Página 5

2 ✓ Responsabilidade legal do síndico
Página 7

3 ✓ Tipos de manutenção e inspeção
Página 9

4 ✓ Como contratar uma empresa de manutenção
Página 11

5 ✓ Alertas importantes para síndicos e administradores
Página 13

6 ✓ Uso correto do elevador pelos condôminos
Página 15

7 ✓ Modernização e atualização tecnológica
Página 17

8 ✓ Legislação e normas aplicáveis
Página 19

9 ✓ Checklist do síndico
Página 21

Anexos - Modelos e referências úteis - [Página 22](#)

EXPEDIENTE

Diretoria do CREA-RJ 2025

PRESIDENTE

Engenheiro Civil - Miguel Fernández

1º VICE-PRESIDENTE

Engenheiro de Produção -
Alberto Balassiano

2º VICE-PRESIDENTE

Engenheiro de Produção
e de Segurança do Trabalho -
Livio Marco Assis de Almeida

1º DIRETOR ADMINISTRATIVO

Engenheiro Eletricista -
Clayton Guimarães do Vabo

2º DIRETORA ADMINISTRATIVA

Engenheira Naval -
Cládice Nóbile Diniz

3º DIRETOR ADMINISTRATIVO

Engenheiro Eletricista -
Alexandre Vacchiano de Almeida

1º DIRETOR FINANCEIRO

Engenheiro Civil -
Julio Artur Villas Boas

2º DIRETOR FINANCEIRO

Engenheiro Eletricista -
Giovani Moreira

3º DIRETOR FINANCEIRO

Engenheiro Civil -
Luiz Carneiro de Oliveira

1ª DIRETORA DAS REGIONAIS

Engenheira Florestal -
Denise Baptista Alves

2º DIRETOR DAS REGIONAIS

Engenheiro Sanitarista e Ambiental
- Milton Nazareno Ramos Neves

Conteúdo produzido pelo Grupo de Trabalho (GT) para Fiscalização em Equipamentos Eletromecânicos em Edificações do CREA-RJ, instituído pela Portaria AD/PRES/RJ nº 0341/2024

COORDENADOR

Engenheiro Mecânico, de Segurança do Trabalho e de Operação-Mecânica
- Jaques Sherique (Ce)

MEMBROS

Engenheiro Civil e Mecânico -
André Pacheco da Fonte

Engenheiro Mecânico -
Daniel Rubens Cardoso

Engenheiro Civil, Mecânico e de Segurança do Trabalho - Gustavo Signorelli Ruiz Santamaria

Engenheiro Mecânico e de Segurança do Trabalho e Mestre em Gestão do Trabalho - Luiz Antonio Fonseca Punaro Baratta

Engenheiro Mecânico -
Renan dos Santos de Farias

ASSESSOR DO GT

Engenheiro Mecânico -
João de Ataíde Garcia Precioso
(Agente de Fiscalização)

Superintendência Estratégica

SUPERINTENDENTE

Pedro Coelho

GERENTE DE COMUNICAÇÃO E EVENTOS

Felipe Fox

SUPERVISÃO EDITORIAL

Coordenadora de Comunicação
Ana Ioselli
MTb 17.297/RJ

COLABORAÇÃO

Coordenadora de Eventos
Luciana Soares

ILUSTRAÇÕES:

Renato Fabregat/Agência Área



CREA-RJ
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Rio de Janeiro

1



O que todo síndico deve saber sobre elevadores

- Informações estatísticas e de acidentes

Um elevador pode ser definido como um mecanismo de subida ou descida, fechado, para transporte de pessoas e cargas, no sentido vertical. Sua estrutura contém os seguintes mecanismos de operação: **máquina, motor, quadro de comando, cabine, cabos de aço, acessórios e etc.**

Utilizando como referência o município do Rio de Janeiro temos um quantitativo de aparelhos de transporte instalados, conforme informação da Gerência de Engenharia Mecânica (GEM) da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, na tabela abaixo:

Certificados de Funcionamento da GEM

Tipo de Aparelho	(QTD)	Tipo de Aparelho	(QTD)
Elevador de passageiros	27.735	Elevador de maca	419
Elevador de passageiros sem casa de máquina	21.211	Esteira rolante	297
Escada rolante	3.453	Elevador hidráulico de carga	175
Elevador de deficiente físico	3.364	Elevador de maca sem casa de máquina	146
Plataforma de deficiente físico	2.518	Elevador de carga para auto cargauto	130
Monta carga	1.769	Elevador hidráulico de passageiros unifamiliar	126
Elevador de deficiente físico sem casa de máquina	1.489	Plano inclinado	69
Plataforma hidráulica para deficiente físico	1.155	Elevador de carga sem casa de máquina	33
Elevador de passageiros unifamiliar	1.135	Teleférico	10
Elevador de carga	659	Elevador de escadaria	12
Elevador hidráulico de passageiro	521	Elevador de alçapão	8

TOTAL DE CERTIFICADOS APROVADOS 66.434

Fonte: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

Dados importantes: No Rio de Janeiro há milhares de elevadores em operação. Nos últimos três anos foram registrados mais de **3.000 acidentes** relacionados, principalmente, à falta de manutenção adequada. (Fonte: Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro - CBMERJ)



DICA:

Nunca economize em manutenção.

O custo da negligência pode ser muito maior!

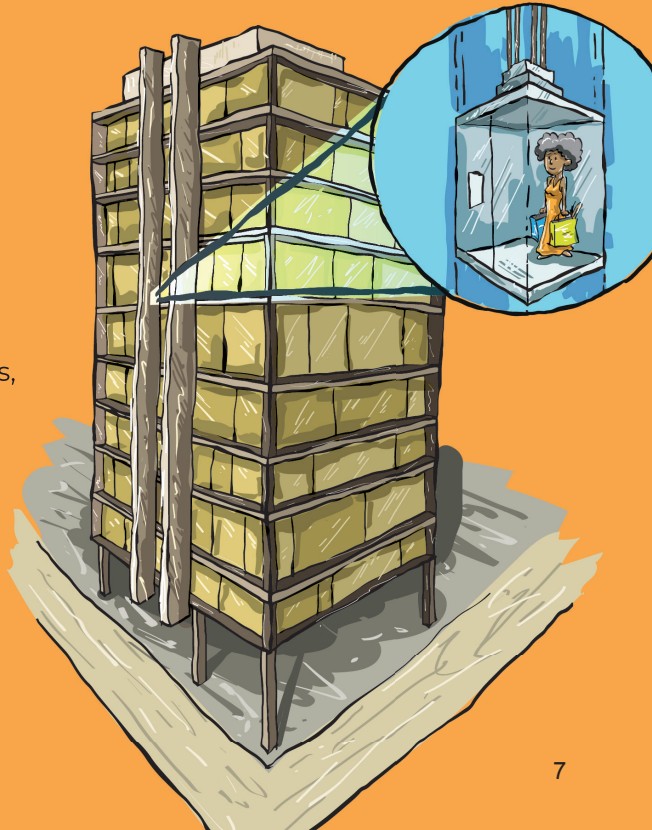
2

Responsabilidade legal do síndico



O síndico (a) responderá pessoalmente pelos danos, em se comprovando sua culpa, por **negligência ou imprudência**, claramente definidas em processo judicial.

Nos casos comuns, a responsabilidade será sempre do condomínio.



Base legal:

- Código Civil (Art. 1.348)
- Código Penal (Art. 132)
- Código de Defesa do Consumidor



DICA:

É obrigatório manter contrato **de manutenção/conservação** com empresa registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro (CREA-RJ), que apresente Responsável Técnico na área de Engenharia Mecânica, e **exigir a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)**, bem como o devido seguro do condomínio.

3

Tipos de manutenção e inspeção

Manutenção Corretiva

Compreende o desempenho das atividades destinadas a corrigir defeitos, falhas ou irregularidades.

(Lei Municipal nº 2.743/99 – Art. 67)

Manutenção Preventiva

É aquela realizada para evitar a ocorrência de defeitos, impedindo o mau funcionamento e a falta de segurança do aparelho de transporte.

(Lei Municipal nº 2.743/99 – Art. 67)

Manutenção Preditiva

Baseada em análise técnica para prever falhas futuras.



Tabela Comparativa - Tipos de Manutenção

Tipo	Quando aplicar	Vantagens	Custo
Corretiva	Após falha	Resolve o problema de imediato	Alto
Preventiva	Periodicamente	Evita falhas e paradas	Médio
Preditiva	Com base em análise técnica	Mais confiabilidade	Alto investimento inicial



DICA:

Inspeções periódicas complementam a manutenção e podem ser feitas por **consultores independentes, devidamente registrados no CREA-RJ.**

4

Como contratar uma empresa de manutenção



Verifique inicialmente se a empresa ou profissional possui o devido registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro (CREA-RJ), apresentação da **Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)**, experiência comprovada e seguro de responsabilidade civil.

Verifique se a empresa de manutenção/conservação está habilitada junto ao CREA-RJ.



DICA:

Inclua no contrato itens referentes à frequência das visitas, atendimento emergencial e à emissão do **Relatório de Inspeção Anual (RIA)**.

5

Alertas importantes para síndicos e administradores



Evite infiltrações na casa de máquinas e alagamentos no poço do elevador.

Mantenha acesso restrito à casa de máquinas.



Nunca use elevador em caso de incêndio. Oriente os moradores sobre os procedimentos corretos nesta situação.

O síndico (a), após eleição, deve revisar o contrato de manutenção e exigir da empresa o último **Relatório de Inspeção Anual (RIA)**.



DICA:

É proibido o uso da casa de máquinas para outras finalidades, tais como guarda de materiais e permanência de pessoas não autorizadas.

(Lei Municipal nº 2.743/99 – Art. 62)

6

Uso correto do elevador pelos condôminos

Crianças até 10 anos devem sempre estar acompanhadas por responsáveis.

Verifique se a cabine do elevador está no andar antes de entrar.

Cuidado com o degrau formado entre o piso do andar e a cabine do elevador e entre ou saia sempre olhando para a soleira da porta.

Observe a capacidade de peso e/ou de passageiros indicada.



Em caso de pane, mantenha a calma, acione a portaria e aguarde o atendimento ou socorro técnico.



Não bloqueie o fechamento das portas com objetos.

Somente pessoas autorizadas (técnicos de empresa conservadora ou o Corpo de Bombeiros) podem retirar com segurança os passageiros presos na cabine do elevador.



Não segure a porta aberta mais do que o tempo necessário para o seu embarque ou desembarque.

Não force a abertura da porta da cabine caso o elevador tenha travado.

Modernização e atualização tecnológica

Quando modernizar

Elevadores que não atendam às normas técnicas ou que apresentem defasagem tecnológica devem ser modernizados.





Os benefícios da modernização são:

- Mais segurança e conforto
- Menos consumo de energia
- Melhor atualização tecnológica



DICA:

As Normas Brasileiras (NBR) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), como a ABNT NBR 16858-7, **definem os requisitos para adequação em edificações existentes.**



Legislação e normas aplicáveis

Lei Federal nº 5.194/66

Lei Federal nº 6.496/77

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

Lei Federal nº 8.078/90

Lei Municipal nº 2743/99 (Rio de Janeiro/RJ)

Código de Defesa do Consumidor (CDC)

Normas Brasileiras (NBR) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

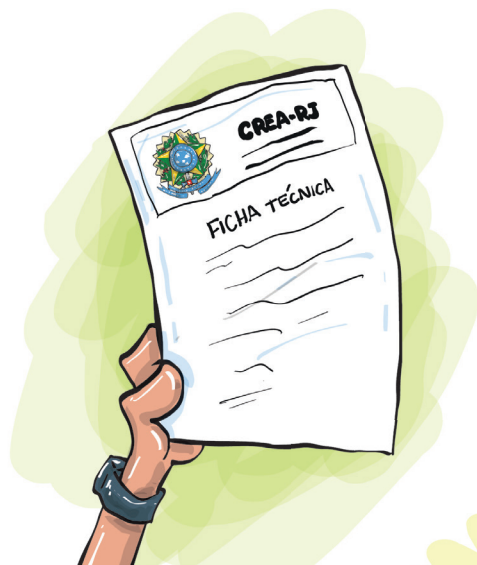
Normas editadas em 2020 e em vigor a partir de abril de 2024:

ABNT NBR 16858-1/2020: Elevadores de passageiros e carga

ABNT NBR 16858-2/2020: Projeto, cálculos, inspeções e ensaios

ABNT NBR 16858-3/2022: Elevadores para acessibilidade incluindo pessoas com deficiência

ABNT NBR 16858-7/2020: Melhoria de segurança em elevadores existentes

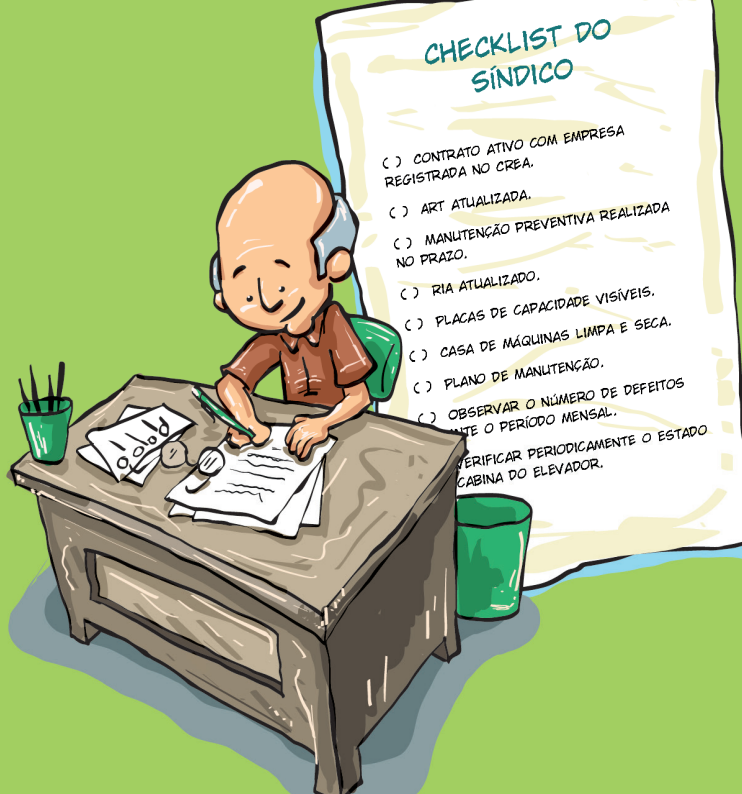


www.crea-rj.org.br





9

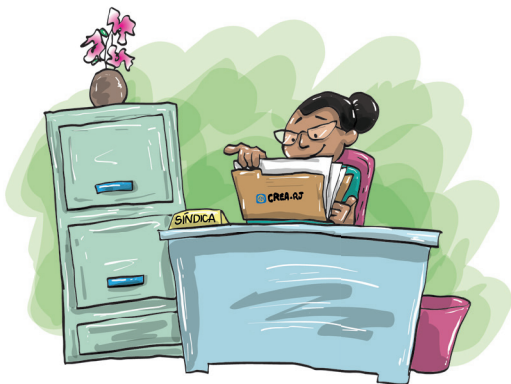


Checklist do síndico

- () Manter contrato ativo com empresa registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro (CREA-RJ).
- () Manter a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) atualizada.
- () Realizar a manutenção preventiva no prazo certo.
- () Manter o Relatório de Inspeção Anual (RIA) atualizado.
- () Fixar placas com a capacidade do elevador visíveis dentro da cabine.
- () Manter a casa de máquinas limpa e seca.
- () Elaborar o Plano de Manutenção.
- () Observar o número de defeitos durante o período mensal para tomar as providências cabíveis.
- () Verificar periodicamente o estado da cabine do elevador.

Anexos

- Modelo de placa obrigatória para impressão e fixação no elevador.
- Checklist mensal do síndico (a) para para impressão.
- Links para normas e legislação.



Checklist Mensal do Síndico

Condomínio: _____

Mês: _____ Ano: _____

- () Contrato ativo com empresa registrada no CREA-RJ.
- () Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) atualizada.
- () Manutenção preventiva realizada no prazo.
- () Relatório de Inspeção Anual (RIA) atualizado.
- () Placas de capacidade visíveis.
- () Casa de máquinas limpa e seca.
- () Plano de Manutenção.
- () Observar o número de defeitos durante o período mensal.
- () Verificar periodicamente o estado da cabine do elevador.



Modelo de Placa Obrigatória

CAPACIDADE MÁXIMA

Capacidade Máxima: ____ pessoas ou ____ kg

Empresa Conservadora: _____

Telefone de Emergência: _____

CREA-RJ: _____

Referências e Links Úteis

- Código de Defesa do Consumidor – Lei Federal nº 8.078/1990
- Lei Municipal Rio de Janeiro/RJ nº 2.743/1999
Instalação e conservação de elevadores

Normas editadas em 2020 e em vigor a partir de abril de 2024:

ABNT NBR 16858-1/2020: Elevadores de passageiros e carga

ABNT NBR 16858-2/2020: Projeto, cálculos, inspeções e ensaios

ABNT NBR 16858-3/2022: Elevadores para acessibilidade incluindo pessoas com deficiência

ABNT NBR 16858-7/2020: Melhoria de segurança em elevadores existentes





CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Rio de Janeiro



www.crea-rj.org.br

Sede

Rua Buenos Aires, 40 – Centro
Rio de Janeiro/RJ – CEP 20070-022

Central de Relacionamento Crea-RJ

Telefone/WhatsApp: (21) 2179-2007
E-mail: atendimento@crea-rj.org.br

 @crearj

 @creariodejaneiro

 @WebTVCREARJ