

## Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Espírito Santo – CAU/ES

Autarquia federal, com sede na cidade de Vitória, criada pela Lei nº 12.378/2010, tem como função orientar, disciplinar e fiscalizar o exercício da profissão de arquitetura e urbanismo, zelar pela fiel observância dos princípios de ética e disciplina da classe, bem como pugnar pelo aperfeiçoamento do exercício da arquitetura e urbanismo, conforme disposto no § 1º do art. 24 da supracitada lei.

### O que devo saber sobre a NBR 16.280/2014?

A NBR 16.280/2014 da ABNT é uma norma que se aplica, exclusivamente, às reformas de edificações, estabelecendo uma série de requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança a serem seguidos antes, durante e depois de uma obra.

Para realizar uma reforma na unidade, a norma determina:

- 1 - A elaboração do Plano de Reforma por um profissional habilitado contratado pelo proprietário/inquilino.
- 2 - A entrega do Plano de Reforma com os devidos RRTs/ARTs ao síndico ou administrador, em comunicado formal para análise, antes do início da obra.
- 3 - O síndico poderá autorizar ou não o trânsito dos insumos e funcionários que atuarão na obra nas áreas comuns do condomínio/edifício.

**ATENÇÃO:** Caso não seja autorizado, o representante legal da edificação/condomínio deverá apresentar justificativa técnica ou legal ao solicitante. A autorização não substituirá as aprovações legais, nem representará o compartilhamento de responsabilidade legal pela realização da reforma.

Se for constatada qualquer alteração no escopo da reforma, ela deve ser imediatamente interrompida e a entrada de materiais e funcionários no local, proibida. Toda a documentação deverá ser submetida à nova análise.

Quem se arrisca a projetar, construir ou reformar fora das normas está infringindo a lei.



# CAU/ES

Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Espírito Santo

## GUIA PARA SÍNDICOS

ORIENTAÇÕES SOBRE AUTOVISTORIA  
E REFORMAS NAS UNIDADES

Horário de atendimento: De Segunda à Sexta: 9h às 12h e 13h às 17h  
Telefone: (27) 3224-4850

[www.caues.gov.br](http://www.caues.gov.br)

# PERGUNTAS

E

## 1- Quais os serviços realizados em uma reforma que precisam de um responsável técnico?

- Instalação de ar-condicionado (que exija intervenção na moradia);
- Substituição de revestimento (piso, parede e teto);
- Esquadrias e fechamento de varandas;
- Instalações hidrossanitárias (alteração de ponto de água ou esgoto);
- Instalações elétricas e de gás;
- Forro (alteração de pé direito);
- Instalação de mobiliário fixo (bancadas de cozinha ou outros elementos que exijam engaste na parede);
- Qualquer obra que possa afetar a estrutura como, remoção ou acréscimo de paredes, furos e aberturas, alterações que impliquem no aumento ou redução de carga;
- Projeto de acessibilidade (calçada cidadã, rampa);
- Manutenção de fachada (toda intervenção em fachada deve possuir um responsável técnico);
- Impermeabilização;
- Prevenção e combate a incêndio.

## Exemplos de serviços em que não é obrigatório contratar um profissional habilitado:

- Substituição de metais e louças sanitárias;
- Instalação de papel de parede;
- Pintura;
- Manutenção de revestimento (substituição de revestimento danificado por equivalente).

## 2- Quais são os documentos necessários para regularização no CAU/ES, de uma obra/reforma no condomínio ou nas unidades?

Toda obra/reforma necessita de profissional ou empresa legalmente habilitado e documentação de responsabilidade técnica (RRT do arquiteto/ART do engenheiro). Os documentos exigidos são:

- O RRT/ART de Execução de Obra: engloba a execução de todos os tipos de obras/reformas;

# RESPOSTAS

- O RRT de Projeto Arquitetônico: em casos de alteração da disposição dos cômodos, construção e/ou demolição de paredes/divisórias, modificação de uso do imóvel, acréscimo de área construída, entre outros.

**ATENÇÃO: A regularização perante ao CAU/ES não exige os responsáveis da observância de normas e leis nem da emissão da documentação necessária exigida por outros órgãos fiscalizadores, como Prefeitura e Corpo de Bombeiros.**

## 3- O que fazer quando a fiscalização chegar ao meu condomínio?

Se estiver ocorrendo alguma obra no condomínio ou nas unidades, a orientação é para que síndicos e administradores deixem cópia de cada RRT no quadro de avisos ou outro meio informativo de fácil acesso. Caso não seja possível, os documentos devem ficar com alguém que esteja sempre no local, já que a fiscalização irá solicitá-los para verificar a regularidade da obra.

## 4- Há um morador fazendo reforma em sua unidade sem ter pedido autorização nem apresentado os devidos documentos. O que fazer?

Apresente a NBR 16.280/2014 ao morador e exija dele a documentação necessária (RRTs, licenças e plano de reforma). Se ele não atender à solicitação, é possível denunciá-lo às autoridades competentes e proibir a entrada de materiais e trabalhadores nas áreas comuns do condomínio. Caso ele não regularize a situação e insista em continuar a obra/reforma de forma irregular, contate o CAU/ES, e a fiscalização irá ajudá-lo a impedir a prática do exercício ilegal da profissão. Se houver demolição de paredes ou aumento de carga na estrutura do edifício sem autorização, contate a Defesa Civil ou a Prefeitura, pois são os únicos órgãos que possuem poder de embargo.

**Denuncie irregularidades em obras, reformas e/ou serviços ao CAU/ES. Acesse [www.caues.gov.br](http://www.caues.gov.br) e relate o caso em Serviços Online > Denúncias.**

## A importância da Vistoria

As edificações, suas estruturas e instalações têm vida útil. Adotar um conjunto de medidas preventivas é essencial para manter a integridade da edificação, proporcionando sua valorização e o aumento da segurança de condôminos e usuários. Os principais procedimentos são a vistoria e a manutenção predial, que evitam a ocorrência de novos danos (estruturais ou não) e/ou o agravamento dos já existentes que possam ocasionar a interdição e a desocupação do edifício. Ao adotar essas medidas, o condomínio fica regularizado perante as normas e leis que regem o uso e a manutenção de edificações e, principalmente, reduz os riscos de acidentes. O CAU/ES - Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Espírito Santo - alerta sobre a importância de se ter um profissional habilitado e registrado no Conselho para realizar esses procedimentos em seu condomínio.

A partir de 01/04/2019 entrou em vigor no município de Vitória a lei 9.418/2019, obrigando proprietários e responsáveis legais a apresentarem à Prefeitura Laudos de Inspeção Predial periódicos, elaborado por profissional habilitado, comprovando a segurança da estrutura, e a regularidade das instalações.

ATENÇÃO: Projetos, laudos e obras executados por pessoas sem habilitação podem implicar em riscos de acidentes, além de se tratar de exercício ilegal da profissão, o que sujeita o proprietário a multas.

## Exija o RRT - Registro de Responsabilidade Técnica

Quando for contratar uma empresa ou um profissional de arquitetura e urbanismo, exija o RRT - Registro de Responsabilidade Técnica - da obra e/ou serviço, antes mesmo de seu início. O RRT define quem são os responsáveis técnicos pelas atividades a serem realizadas, o que isenta você, síndico, de ser responsabilizado por danos causados à edificação, durante a obra/serviço. Além disso, o RRT atesta o registro do arquiteto e urbanista no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, comprovando a regularidade do exercício profissional. É importante que seja exposto aos condôminos em quadros de aviso ou outro meio informativo.

É de responsabilidade do síndico, também, exigir os RRTs de todos os condôminos que estejam fazendo ou planejando fazer reforma nas unidades. Caso não os apresentem, os órgãos competentes deverão ser informados (CAU/ES e Prefeitura).