



SÍNDICO ALERTA

Informativo do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Espírito Santo - Gestão 2018-2020

VAI REFORMAR? FIQUE ATENTO!

Antes que seja iniciada qualquer obra em apartamento ou sala comercial, os proprietários ou inquilinos devem apresentar ao síndico os projetos assinados pelos profissionais responsáveis, acompanhados dos devidos registros das atividades perante seu conselho de classe.

Essas exigências são previstas em normas, a exemplo da NBR 16.280, que trata sobre reformas em edificações. O CAU/ES recomenda a inclusão das cláusulas das normas em vigor nas convenções dos condomínios ou regimentos internos.

OBRA LEGAL

- Se a obra for realizada por uma empresa ou um profissional de Arquitetura e Urbanismo, exija o RRT - Registro de Responsabilidade Técnica - da obra ou serviço, antes mesmo de seu início. No documento constam detalhes como os dados do profissional responsável, o tempo estimado da obra e o tipo da atividade que será realizada.

- O RRT define quem são os responsáveis pelas atividades de Arquitetura e Urbanismo a serem realizadas. Ou seja, preserva os moradores e os síndicos de serem responsabilizados por danos ocasionados pelas intervenções feitas.

O síndico pode negar a entrada na edificação de insumos e pessoas contratadas para a realização dos serviços de reforma caso o morador se recuse a fornecer a documentação.

O SÍNDICO TAMBÉM É RESPONSÁVEL

A ausência de um responsável técnico para a obra acarreta em exercício ilegal, previsto na Lei 12.378/2010. Em caso de danos causados a terceiros, a responsabilidade é do proprietário, sendo o síndico corresponsável pela falta no dever de fiscalizar.

É indispensável possuir um Responsável Técnico habilitado quando:

- **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.**

Serviços em que **não é obrigatório** contratar um profissional habilitado:

- **Substituição de metais e louças sanitárias;**
- **Manutenção de revestimento** (pintura ou substituição de revestimento danificado por equivalente que não cause aumento ou redução de carga).
- **Instalação de papel de parede;**
- **Instalação de luminárias;**
- **Instalação de marcenaria fixa.**



CAU/ES

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Espírito Santo

Síndico, proteja-se, denuncie irregularidades em seu condomínio.

Acesse: www.caues.gov.br

Informativo para elevadores

atendimento@caues.gov.br

(27) 3224-4850

De Segunda à Sexta: 9h às 12h e 13h às 17h