



MANUAL DE CONDOMÍNIO

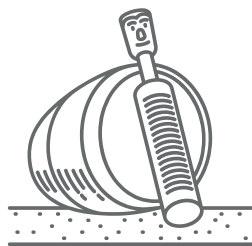


CAU/ES Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Espírito Santo



- 5** O CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO
- 7** DISPOSITIVOS LEGAIS
- 11** SOU ARQUITETO E URBANISTA: O QUE FAZER?
- 13** DÚVIDAS FREQUENTES

SU MÁ RIO



O CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO

A Lei nº 12.378/2010 regulamentou o exercício de arquitetura e urbanismo e criou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal (CAU/UF e CAU/DF).

Determinadas atividades profissionais, detalhadas na Resolução CAU/BR nº 21/2012, são atribuições legais dos arquitetos e urbanistas e, portanto, requerem a presença de um profissional legalmente habilitado, emitindo documento de responsabilidade técnica para a sua realização.

Os CAU/UF e o CAU/DF são autarquias federais cuja função é orientar, disciplinar e fiscalizar o exercício da profissão de arquitetura e urbanismo. Cabe ao CAU/UF, dentre outros deveres, o de verificar a regularidade de obras de arquitetura efêmera em cumprimento à Lei nº 12.378/2010 e à Resolução CAU/BR nº 22/2012, que dispõe sobre a fiscalização do exercício profissional.

A. FISCALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

No caso de condomínios, sejam eles verticais ou horizontais (residenciais ou não), as atividades de obra mais comuns são as de reforma (termo que será explorado adiante). O projeto e a execução de reformas arquitetônicas, assim como das instalações complementares da edificação (rede elétrica, hidrossanitária, estruturas etc), requerem um profissional legalmente habilitado. O CAU/ES possui uma frente de trabalho que envolve, principalmente, a orientação de síndicos e administradoras de condomínios e a fiscalização de reformas em unidades condominiais.

A atividade orientativa do CAU/ES é direcionada aos síndicos e tem por objetivo auxiliá-los, esclarecendo sobre suas competências e responsabilidades, para melhorar a gestão do condomínio, no que diz respeito a reformas e novas obras, e garantir a segurança e a tranquilidade dos condôminos e da população em geral. Reformas inadequadas podem ocasionar acidentes gravíssimos, como desabamentos.

B. PROPÓSITO DESTE CADERNO TÉCNICO

Considerando não somente a legislação do CAU, mas também a recente ABNT NBR nº 16.280/2015, que trata de reformas condominiais, o CAU/ES publica este caderno técnico como forma de orientar síndicos, proprietários e arquitetos e urbanistas sobre o que fazer em caso de reformas em condomínios, sejam elas em áreas comuns ou privadas.



DISPOSITIVOS LEGAIS

A. ABNT NBR Nº 16.280/2015

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) publicou, em 2014, a NBR nº 16.280, que trata de reformas em edificações. Em 2015, houve uma pequena alteração no texto da norma, sendo desse ano a sua versão mais atual. Resumidamente, **a norma define responsabilidades ao síndico, ao proprietário e ao responsável técnico**, além de dispor sobre procedimentos ideais, cronologicamente, para a realização de reformas em condomínios.

I. REFORMA X MANUTENÇÃO

Reforma é diferente de manutenção. A ABNT NBR nº 16.280/2015 conceitua ambos os termos e define as exigências de responsabilidade técnica para cada um deles. Analisando-se a norma técnica juntamente da Resolução CAU/BR nº 21/2012, que define as atribuições do arquiteto e urbanista, é possível exemplificar, na prática, alguns serviços que exigem ou não responsável técnico.

REFORMA: atividade técnica regulamentada pela Lei nº 12.378/2010 e que consta na Resolução CAU/BR nº 21/2012, é o ato de **alterar as condições originais** da edificação ou de parte dela. Para identificá-la, uma boa pergunta a ser feita é: será dada uma nova forma? Se sim, trata-se de uma “re-forma”. São exemplos de reforma, dentre outros: demolição e edificação de paredes internas de apartamento (mesmo aquelas em gesso acartonado); rebaixo de gesso; alteração em pontos de instalações elétricas ou hidrossanitárias; alterações estruturais; fechamento de sacada com vidro. Nessas situações, **é obrigatória** a presença de um responsável técnico, como o arquiteto e urbanista, que deverá emitir o respectivo **Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)** para o projeto e para a execução de todas as atividades.

MANUTENÇÃO: consiste em **manter as condições originais da edificação**, preservando-a. São exemplos de manutenção, entre outros: pintura de paredes; substituição de revestimentos cerâmicos (desde que não sejam removidos com ferramenta de alto impacto, como martelo); substituição de partes de encanamento (desde que não se quebrem paredes); troca de luminárias (sem alteração na rede elétrica). Nessas situações, ainda que não haja dispositivo legal que exija a presença de um responsável técnico, é recomendável a contratação de mão de obra capacitada.

II. CRONOLOGIA DA REFORMA

PROPRIETÁRIO COMUNICA O CONDOMÍNIO

Preferencialmente em assembleia/reunião formal, com ata. Entrega ao síndico o **PLANO DE REFORMA** acompanhado do RRT/ ART das respectivas atividades de **PROJETO**.



SÍNDICO COBRA A DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Antes de iniciar a reforma, proprietário entrega cópia do RRT/ART contendo as atividades de EXECUÇÃO ao síndico. Síndico autoriza a entrada de funcionários e materiais de obra na edificação.

OBRA FINALIZADA? O proprietário subsidia o síndico com o conteúdo necessário para a atualização do Manual de Uso, Operação e Manutenção do edifício, em conformidade com os termos da ABNT NBR nº 14.037/2011.

DEU PROBLEMA? Proprietário poderá responder judicial e administrativamente se não possuir responsável técnico habilitado. Caso possua, o profissional assume essa responsabilidade e possíveis penalizações. Por sua vez, o síndico poderá ser solidário ao prejuízo, caso não tenha como provar que fiscalizou a obra nos termos da ABNT NBR nº 16.280/2015.

B. RESOLUÇÃO CAU/BR Nº 21/2012

A Resolução CAU/BR nº 21/2012 é a normativa do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil que descreve, detalhadamente, as atribuições profissionais citadas de forma mais ampla na Lei nº 12.378/2010, que regulamenta a profissão de arquitetura e urbanismo. É possível acessar a resolução por meio da seguinte página: www.caubr.gov.br/resolucoes/. Consultar a normativa é importante para conhecer quais são os campos de atribuição profissional do arquiteto e urbanista e esclarecer se, por exemplo, ele poderá prestar determinado serviço no condomínio. Igualmente, a condução de qualquer atividade (com exceção de projeto e execução de mobiliário) que conste na resolução por indivíduo que não seja legalmente habilitado consiste na infração de exercício ilegal da profissão (art. 7 da Lei nº 12.378/2010), passível de denúncia no CAU/ES.

C. RESOLUÇÃO CAU/BR Nº 91/2014

Essa normativa dispõe sobre o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), seus tipos, modalidades, formas de participação e prazos. Em seu art. 2º, a Resolução CAU/BR nº 91/2014 define que:

I. RRT DE PROJETO: poderá ser emitido antes ou durante a elaboração do projeto. Ou seja, o profissional pode elaborar o RRT de projeto e o síndico pode recebê-lo a qualquer momento antes do início da execução da obra.

II. RRT DE EXECUÇÃO: deve ser emitido imediatamente antes do início da obra, tendo em vista a exigência de responsável técnico pelos serviços desde o primeiro dia de execução. Caso o arquiteto e urbanista não emita o RRT antes de iniciar a obra, quando for registrar sua responsabilidade, pagará multa correspondente a 03 (três) vezes a taxa normal do documento. É importante salientar que, enquanto não houver RRT de execução válido, a obra é irregular e não possui responsável técnico, recaindo sobre o síndico, solidariamente ao proprietário, a responsabilidade por qualquer sinistro (conforme ABNT NBR nº 16.280/2015), sem prejuízo da responsabilização, no CAU/UF, do arquiteto e urbanista que esteja efetivamente executando a obra, porém, sem emitir a documentação de responsabilidade técnica devida.

D. RESOLUÇÃO CAU/BR Nº 22/2012

A fiscalização dos CAU/UF é regrada por essa resolução, que define os ritos processuais de fiscalização (processo administrativo) e, principalmente, regulamenta as infrações de exercício profissional de arquitetura e urbanismo, fixando as respectivas penalidades nos incisos do art. 35.



São infrações fiscalizáveis pelo CAU, por exemplo, o exercício ilegal da profissão (quando o proprietário conduz reforma sem responsável técnico) e também a ausência de RRT válido quando o arquiteto e urbanista contratado para o serviço deixa de emitir o documento.

SOU ARQUITETO E URBANISTA: O QUE DEVO FAZER?

A. DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA

Quando contratado para projetar e executar uma reforma em unidade condominial, o arquiteto e urbanista deverá emitir:

I. RRT DE PROJETO

Quando?

Antes do início da execução. Contendo: Todas as atividades técnicas de projeto com a respectiva metragem, como arquitetura de interiores e/ou arquitetura, instalações hidrossanitárias e elétricas prediais, estruturas, etc.

II. RRT DE EXECUÇÃO

Quando?

Antes do início da execução. Contendo: Todas as atividades técnicas de execução com a respectiva metragem, como arquitetura de interiores e/ou arquitetura, instalações hidrossanitárias e elétricas prediais, estruturas, etc.

B. RECOMENDAÇÕES

i. Se for contratado apenas para atividades de projeto, recomenda-se que o profissional forneça orientação escrita ao cliente acerca da necessidade de contratar responsável técnico para a execução.

ii. Considerando que o síndico poderá levar o Plano de Reforma para anuência dos condôminos em reunião condominial, pode ser oportuno comparecer à reunião, junto do cliente, a fim de esclarecer qualquer pormenor e evitar transtornos com os moradores durante a execução dos serviços.

iii. Durante a obra, é aconselhável fixar, no acesso à unidade condominial e/ou no hall de entrada do edifício, o número dos RRTs de projeto e execução que foram emitidos para os serviços em andamento.



DÚVIDAS FREQUENTES

A. EM QUE CONSISTE O PLANO DE REFORMA?

É um documento, sugerido pela ABNT NBR nº 16.280/2015, que congrega projeto, memorial descritivo, escopo dos serviços a serem realizados, cronograma da reforma, identificação da empresa e de profissionais envolvidos na reforma, RRTs e ARTs, informações sobre o planejamento do descarte de resíduos, entre outros itens atinentes à reforma.

B. DO QUE SE TRATA O MANUAL DE OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO?

Como o termo sugere, é um manual que reúne características do edifício, as quais devem ser mantidas atualizadas, a fim de orientar as atividades de operação, uso e manutenção de forma apropriada. Por exemplo, ao reformar sua unidade condominial, o proprietário ou inquilino deve saber quais particularidades estruturais das outras unidades (que podem não ser mais as originais do edifício) irão influenciar sua residência.

C. REFORMAS EM ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO SÃO RESPONSABILIDADE DE QUEM?

De acordo com a ABNT NBR nº 16.280/2015, o síndico, como responsável legal do condomínio, responde pelas obras em áreas comuns. Caso não providencie a contratação de um responsável técnico e archive toda a documentação de responsabilidade técnica necessária, poderá ser denunciado pelos

condôminos aos órgãos competentes e responder judicialmente por qualquer sinistro decorrente da obra irregular.

D. REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DE “EXECUÇÃO” É A MESMA COISA QUE “ACOMPANHAMENTO” OU “FISCALIZAÇÃO”?

Conforme o glossário da Resolução CAU/BR nº 21/2012, a execução é a responsabilidade pela materialização da obra conforme as especificações do projeto, ou seja, é obrigatória a apresentação de RRT/ART de execução quando uma obra está em andamento. O acompanhamento consiste na verificação da implantação do projeto, visando assegurar que a execução obedeça às definições nele contidas. Por fim, conforme o glossário da Resolução CAU/BR nº 51/2013, a fiscalização de obra ou serviço técnico é atividade que consiste na inspeção e no controle técnico sistemático de obra ou serviço técnico, tendo por finalidade verificar o cumprimento de prazos, orçamento, dentro outros elementos, além de se assegurar que o projeto está sendo seguido.

E. SOU SÍNDICO, COBREI A DOCUMENTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA PARA A REFORMA SEM SUCESSO E A OBRA ESTÁ OCORRENDO ASSIM MESMO. O QUE FAZER?

A ABNT NBR nº 16.280/2015 orienta aos síndicos a paralisação da obra que não possua a documentação competente. Por exemplo, o síndico poderá, dentro do possível, desautorizar o acesso de prestadores de serviço e a chegada de materiais de construção na portaria, sem prejuízo da possibilidade de comunicar o fato às autoridades competentes. Na ausência de porteiro e/ou zelador, poderá, por exemplo,



encaminhar uma correspondência com aviso de recebimento ao proprietário, cientificando da irregularidade da obra e requerendo a documentação pertinente imediatamente. É adequado arquivar esse documento, bem como todos os demais nos quais possa comprovar que ao menos buscou realizar seu trabalho de fiscalização, de forma a eximir-se de responsabilização futura.

F. ARQUITETO E URBANISTA PODE FAZER REFORÇO ESTRUTURAL?


Conforme dispõe a Resolução CAU/BR nº 21/2012, o arquiteto e urbanista possui atribuição legal para projeto e execução de estruturas prediais quaisquer, sejam elas de concreto, madeira, metal ou mistas.

G. ARQUITETO E URBANISTA PODE FAZER INSTALAÇÕES ELÉTRICAS?

Conforme dispõe a Resolução CAU/BR nº 21/2012, o arquiteto e urbanista possui atribuição legal para projeto e execução de instalações elétricas prediais. A única restrição aplicável é para redes de alta ou média tensão, situação nas quais o arquiteto e urbanista não pode intervir. Por isso, o projeto e a execução de sistemas de proteção a descargas atmosféricas (SPDA) não podem ser realizados por arquiteto e urbanista.

CONTATO

 atendimento@caues.gov.br

 (27) 3324-4850



CAU/ES

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Espírito Santo



CAUES.GOV.BR