



# Síndico Alerta



Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Ceará (CAU/CE), buscando orientar que os serviços prestados à sociedade sejam de qualidade e desenvolvidos por profissionais que possuam a capacitação técnica e habilitação legal (responsável técnico), apresenta esse informativo com o objetivo de orientar os profissionais da área de administração de imóveis do Estado (administradoras e síndicos) no acompanhamento de obras realizadas nos condomínios.

## Responsabilidades

Tendo em vista que a responsabilidade pela manutenção e segurança dos prédios, assim como de suas instalações, é do condomínio, do proprietário ou do ocupante do imóvel, os mesmos respondem por possíveis danos que as obras executadas sem a participação de um profissional legalmente habilitado possam ocasionar aos moradores ou a terceiros.

Nesse sentido, o CAU/ CE apresenta a seguir os procedimentos necessários para realização de obras ou serviços dentro da legalidade, buscando preservar e proteger os moradores assim como a sociedade em geral.

## O síndico também é responsável

Por segurança, existe, na maioria das convenções, cláusula que obriga o proprietário a apresentar projeto e licença de obra ao síndico antes do início da reforma de um imóvel, bem como, permitir seu acesso durante a execução das obras.

Não havendo um responsável técnico para a obra e, portanto, legalidade na sua execução, em caso de danos causados por ela a terceiros, a responsabilidade é do proprietário, podendo ainda envolver o síndico pela falta no dever de fiscalizar.

## Obra legal

As obras de reforma, manutenção ou ampliação devem ser executadas por profissional que possua conhecimentos técnicos e habilitação legal, evitando, dessa forma, o uso de materiais inadequados, riscos de acidente, custos adicionais e, até mesmo, tragédias e prejuízos irreparáveis.

Caso o síndico queira checar o registro do arquiteto e urbanista no Conselho, orienta-se proceder consulta no site do CAU/ CE ([www.cauce.gov.br](http://www.cauce.gov.br)), em Serviços Online, para verificar se o mesmo está registrado no Conselho.

### 1 Responsabilidade civil do síndico

Art. 186 Código Civil- Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

### 2 Responsabilidade civil do síndico

A lei 12.378/2010 estabelece que a Arquitetura de Interiores é atribuição de arquiteto, segundo o Art. 18, Inciso II.

A lei acima também estabelece a obrigatoriedade de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para todo trabalho de competência privativa ou de atuação compartilhadas com outras profissões regulamentadas, conforme o Art. 45 da lei 12.378/2010. Não exigir RRT é conduta omissiva.

### 3 O que o síndico deve fazer se a obra iniciar sem RRT?

O síndico deverá solicitar o RRT aos responsáveis pela obra, podendo ser o proprietário, empresa ou arquiteto e urbanista.

Caso não seja atendido, o síndico deverá comunicar ao CAU/CE, que tomará as providências cabíveis.

### 4 Sobre a NBR 16280: 2014 da ABNT

Desde o dia 18/4/2014, os moradores que forem executar qualquer tipo de intervenção em suas unidades deverão apresentar um projeto assinado por um engenheiro ou arquiteto detalhando o que será feito ali, com uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). Cabe ao síndico autorizar ou não a reforma.

### 5 O que diz o código civil?

O que diz o Código Civil?

Art. 1.336. Código Civil- São deveres do condômino: [...]  
II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; [...]

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção.

# O arquiteto é o único profissional habilitado, por Lei, a realizar projetos de arquitetura de interiores.



## Sugestões

- É interessante haver uma norma a respeito do aviso prévio sobre obras no Regulamento Interno ou na Convenção ou, ao menos, tornar este aviso um procedimento no condomínio;
- Antes que seja iniciada qualquer obra em apartamento ou sala oriente o condômino que é indispensável a contratação de um profissional tecnicamente capacitado e legalmente habilitado, ou seja, que esteja devidamente inscrito no Conselho de classe competente;
- Se a obra for realizada por uma empresa ou um profissional de Arquitetura e Urbanismo, exija o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) da obra e/ou serviço, antes mesmo de seu início. No documento, constam detalhes como o endereço da obra, dados do contratante e do profissional, o serviço executado, entre outros itens;

## Fique atento aos serviços em que é indispensável possuir um Responsável Técnico habilitado, como nos exemplos abaixo:

- Demolição e/ou construção de parede;
- Abertura e/ou fechamento de vãos;
- Alteração nas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;
- Substituição de revestimento (piso, parede, teto);
- Instalação de mobiliário fixo.

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

- Substituição do mobiliário móvel;
- Instalação de cortina;
- Troca de luminária;
- Substituição de metais e louças sanitárias.

**Contate o CAU/CE**  
atendimento@cauce.org.br  
99867-1551/ 99867-1485

## Nova Norma

Foi publicada pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) a norma de reformas NBR 16.280, que passou a vigor a partir do dia 18 de abril de 2014. A partir dessa data passaram a ser obrigatórios alguns procedimentos antes, durante e depois das obras, inclusive prevendo diretrizes que em caso de comprometimento de segurança da obra e do entorno, exija análise competente da construtora/incorporadora e do projetista. Não excluindo laudo técnico elaborado por um engenheiro ou arquiteto.

## Vale pra quem?

A nova Norma vale para todos os edifícios, prédios novos, antigos, comerciais e residenciais, que tenham obras de arquitetura, de arquitetura de interiores ou de serviços complementares.

## Só construção?

Também obedecem à Norma, reformas dentro do imóvel, que deverá ser comunicada ao síndico, podendo este dar a autorização ou não. Por sua vez o síndico também deverá contratar um especialista ou repassar essa petição à administradora do condomínio, quando possível.

## O que é reforma?

Entendem-se por reforma, obras por mais aparentemente simples que sejam: a abertura de uma porta, pintura ou troca de tomada de lugar, o morador deverá contar com um responsável técnico e fornecer um laudo elaborado por um arquiteto ou engenheiro, que deverá elaborar projeto e laudo, onde esteja descrito o programa inteiro da reforma.

A maioria dos casos de reforma trata-se de projeto de arquitetura de interior e serviços complementares de instalações e exigem registro no CAU.

## Por quê?

A Norma chega depois de pouco mais de dois anos que desabou um edifício que passava por reformas no Rio de Janeiro, que ao cair levou consigo duas edificações vizinhas, matando dezessete pessoas na tragédia. Portanto, a segurança das pessoas que estão no prédio, assim como as do entorno, precisam ser preservadas.