SÍNDICO ALERTA

CAU/CE

2023

CAU/CE Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Ceará

SÍNDICO ALERTA CAU/CE (versão 2023)

SUMÁRIO

Sobre o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Ceará 4

Dispositivos Legais 6

Responsabilidades do síndico e do proprietário 9

Responsabilidade civil do arquiteto e urbanista 11

Dúvidas frequentes 13

CAU/CE Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Ceará

1. SOBRE O CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO CEARÁ

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Ceará (CAU/CE) 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.

O intuito é orientar que os serviços prestados à sociedade sejam de qualidade e desenvolvidos por profissionais que possuam a capacitação técnica e habilitação legal para serem os responsáveis técnicos.

No caso de condomínios, sejam eles verticais ou horizontais, residenciais ou não, as atividades de obra mais comuns são as de reforma.

O projeto e a execução de reformas arquitetônicas, assim como das instalações complementares da edificação (rede elétrica, hidrossanitária, estruturas, etc.), requerem a contratação de um profissional legalmente habilitado.

Reformas inadequadas podem ocasionar diversos problemas, como a descaracterização e desvalorização do condomínio, percas financeiras e acidentes gravíssimos, como desabamentos. 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 frequentadores do condomínio, assim como a sociedade em geral.

Importante ressaltar que, cabe ao CAU/CE, dentre outros deveres, o dever de verificar a regularidade de obras de arquitetura em cumprimento à Lei nº 12.378/2010 e à Resolução CAU/BR nº 198/2020, que dispõe sobre a fiscalização do exercício profissional. Esta e outras resoluções podem ser consultadas através do link:

https://transparencia.caubr.gov.br/resolucoes/

Dentre as principais Resoluções do CAU/BR, podemos mencionar:

1.1 RESOLUÇÃO CAU/BR Nº 21/2012 :

Detalha as atribuições dos arquitetos e urbanistas, definindo todos os campos de atribuição exercidos por este profissional.

1.2 RESOLUÇÃO CAU/BR Nº 91/2014

Dispõe sobre o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), seus tipos, modalidades, formas de participação e prazos. Para toda e qualquer atividade técnica, o arquiteto e urbanista deverá registrar o seu RRT.

Portanto, o RRT é o documento que comprova que projetos, obras ou serviços técnicos de Arquitetura e Urbanismo possuem um responsável devidamente habilitado e com situação regular perante o Conselho para realizar tais atividades.

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),

O arquiteto e urbanista que não elaborou o RRT também é responsabilizado pelo CAU/CE.

1.3 RESOLUÇÃO CAU/BR nº 198/2020

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.

São infrações fiscalizáveis pelo CAU, por exemplo, o exercício ilegal da profissão, ausência de placa de obra, ausência de responsável técnico pela obra ou projeto e também a ausência de RRT válido.

2. DISPOSITIVOS LEGAIS

2.1 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.

SOBRE A 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.

2.2 A NBR Nº 16.280/2015 DA ABNT

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, culminando na sua versão mais atual.

Esta 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.

Os proprietários ou inquilinos que forem executar qualquer tipo de intervenção em suas unidades deverão apresentar um projeto assinado por um arquiteto ou engenheiro, detalhando o que será feito ali.

Portanto, o arquiteto deverá emitir os respectivos RRTs (Registro de Responsabilidade Técnica), enquanto o proprietário deverá comunicar previamente a realização de intervenções no seu imóvel.

Cabe ao síndico dar ou não a autorização para o andamento da obra. O síndico também deverá contratar um especialista ou repassar essa petição à administradora do condomínio, quando possível. Em caso de comprometimento de segurança da obra e do entorno, é fundamental exigir a análise competente da construtora/incorporadora e do projetista.

A 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.

2.3 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

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.

MANUTENÇÃO:

Consiste em manter as condições originais da edificação, preservando-a.

São exemplos de manutenção, dentre outros: pintura de paredes; substituição de revestimentos cerâmicos (desde que não sejam removidos com ferramenta de alto impacto, como martelete); 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.

Fique atento a 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.

3. RESPONSABILIDADES DO SÍNDICO E DO PROPRIETÁRIO

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.

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.

Caso aconteça um problema em uma obra com responsável técnico, 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

Importante ressaltar que 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.

As atribuições do síndico e do proprietário estão detalhadas a seguir:

3.1 FUNÇÕES DO SÍNDICO:

- Receber os documentos referentes à reforma;
- Encaminhar a proposta de reforma para análise técnica e legal;
- Autorizar a entrada de insumos e pessoas contratadas para obra;
- Promover a disseminação entre os demais condôminos sobre as obras de reforma que estiverem aprovadas;
- Verificar se o plano de reforma está sendo executado;
- Tomar as ações legais sob qualquer risco iminente;
- Receber o termo de encerramento das obras;
- Arquivar toda a documentação oriunda da reforma.
- Garantir que haja 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;
- Orientar o condômino, antes que seja iniciada qualquer obra em apartamento ou sala, que é indispensável a contratação de um profissional tecnicamente capacitado e legalmente habilitado, ou seja, que esteja devidamente inscrito no Conselho de classe competente;

3.2 PAPEL DO PROPRIETÁRIO

- Contratar empresa ou profissional habilitado para elaboração dos projetos da obra de reforma;
- Apresentar ao síndico o plano de reforma, RRTs e outros documentos que entender necessário;
- Estar atento para que a reforma seja realizada de forma segura, atendendo a todos os regulamentos;
- Autorizar a visita do síndico à obra durante o seu andamento.
- Autorizar a entrada da fiscalização dos órgãos competentes na sua unidade, incluindo os agentes de fiscalização do CAU/CE.

4. Responsabilidade civil do arquiteto e urbanista

A lei 12.378/2010 estabelece que a Arquitetura de Interiores é competência e habilidade do profissional de arquitetura e urbanismo, 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.

4.1 PAPEL DO PROFISSIONAL DE ARQUITETURA E URBANISMO

- Elaborar projeto de reforma ou de arquitetura de interiores, de acordo com as especificações da edificação e a legislação vigente;
- Elaborar memorial descritivo e plano de reforma;
- Emitir os Registros de Responsabilidades técnicos - RRTs necessários.

4.2 DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA

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

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.

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.

4.3 RECOMENDAÇÕES AOS ARQUITETOS:

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.

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.

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

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

5. DÚVIDAS FREQUENTES

5.1 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.

5.2 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

5.3 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 arquive 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.

5.4 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.

5.5 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.

Em suma, 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.

5.6 O 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.

5.7 O 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.

Caso o síndico ou contratante queira checar o registro do arquiteto e urbanista no Conselho, orienta-se proceder consulta através do link https://acheumarquiteto.caubr.gov.br/

Fui cliente de um profissional ou empresa sem registro. O que fazer?

Acessar canal de denúncias:

https://denuncia.caubr.gov.br/denuncia/anonima/incluir

Contate o CAU/CE

https://www.cauce.gov.br/

atendimento@cauce.org.br

85 3055.6440 (somente ligações)

85 99867.1485 (WhatsApp)

CAU/CE Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Ceará