Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal – CAU/DF

Autarquia federal, com sede em Brasília (DF), criada pela Lei n.º 12.378/2010, o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal – CAU/DF orienta, disciplina e fiscaliza o exercício da profissão de arquitetura e urbanismo. Além disso, zela pela fiel observância dos princípios de ética e disciplina da classe, bem como promove o aperfeiçoamento profissional.

Reformar um imóvel exige profissional técnico e habilitado

Reformar um imóvel residencial ou comercial requer mais que a simples vontade de seus proprietários e/ou inquilinos. É essencial ter conhecimento técnico para que uma pequena mudança no leiaute de uma planta ou a instalação de um aparelho de ar-condicionado não vire um grande problema a ser administrado por seus usuários ou pelo condomínio.

Assim, o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal – CAU/DF alerta para a importância de se ter um profissional de Arquitetura e Urbanismo, capacitado e devidamente registrado em Conselho, que acompanhe, de perto, as reformas de pequeno, médio e grande vultos, do início ao fim. Tudo para que fiquem preservadas a integridade estrutural do imóvel e a segurança de seus usuários, bem como se garanta a qualidade dos serviços prestados durante o processo de reforma.

CAU/DF
Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Distrito Federal

CAU/DF
Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Distrito Federal

ABNT

GUIA DE REFORMAS

ORIENTAÇÕES PARA INQUILINOS, USUÁRIOS E PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS

2ª Edição

SEPS 705/905, Bl. A, Sls. 401 a 406, Centro Empresarial Santa Cruz – Asa Sul – Brasília (DF)
CEP: 70.390-055 | (61) 3222-5176 / (61) 3222-5179 | fiscalizacao@caudf.gov.br

WWW.CAUDF.GOV.BR

1 Vou fazer uma reforma em meu apartamento. Como devo proceder?

O primeiro passo é contratar um arquiteto e urbanista devidamente registrado no CAU para elaboração do projeto arquitetônico e de execução da obra. O segundo passo é exigir a apresentação do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) da obra e dos projetos, antes mesmo de iniciar os serviços de reforma. Além disso, deve apresentar o Plano de Reforma e as documentações necessárias que comprovem o atendimento à legislação vigente ao representante legal da edificação, geralmente o síndico. Somente a partir de sua aprovação (com ou sem ressalvas) é que você, proprietário(a), poderá iniciar a obra em seu imóvel.

2 O imóvel do vizinho está em reforma e acho que a obra não traz segurança. O que fazer?

Você deve informar a sua preocupação ao síndico ou ao representante legal da edificação e solicitar esclarecimentos. Além disso, você deverá apresentar o caso às autoridades competentes, tais como a Agência de Fiscalização do Distrito Federal – Agefis, à Defesa Civil e ao próprio CAU/DF, o qual irá verificar as questões que envolvem o exercício da profissão de Arquitetura e Urbanismo. Apresentada denúncia ao Conselho, este irá analisar se toda a documentação da obra e do arquiteto e urbanista responsável pela reforma está legalmente correta.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

3 O que diz a NBR 16.280 e o que influencia na reforma do meu apartamento ou condomínio?

A NBR 16.280 estabelece uma série de requisitos e procedimentos a serem seguidos antes, durante e depois de uma obra, bem como as atribuições de donos de imóveis e síndicos de condomínios no processo de reforma de propriedades. A Norma diz que os serviços devem atender a um plano formal de diretrizes (*ver pergunta n° 5 sobre Plano de Reforma*), o qual contempla a preservação dos sistemas de segurança existentes na edificação. E ainda: apresenta quais são as modificações que alteram ou comprometem a segurança da edificação ou do seu entorno e define os responsáveis e suas atribuições em todas as fases do processo. Em vigor desde 18 de abril de 2014, a NBR 16.280 não se aplica somente a reformas mais complexas, mas abrange casos de reformas mais simples, como a aplicação de revestimentos.

Denuncie irregularidades em obras e/ou serviços ao CAU/DF. Acesse o sítio *www.caudf.gov.br* e, no *link Serviço On-line – SICCAU,* clique em *Cadastrar Denúncia* para relatar o seu caso.

4 O que é o Plano de Reforma? Qualquer pessoa pode elaborar esse documento?

O Plano de Reforma é um descritivo dos impactos nos sistemas, subsistemas, equipamento e afins. Por apresentar informações técnicas, o documento só pode ser elaborado por profissional legalmente habilitado. Entre outras exigências, ele deverá apresentar projetos, desenhos, memoriais descritivos e referências técnicas (quando aplicáveis), além de um escopo dos serviços a serem realizados, tais como a entrada e saída de materiais e equipamentos, os horários de trabalho, a identificação dos profissionais envolvidos e das atividades que gerem ruídos, além dos meios de descarte de resíduos.

5 Em quais situações o Plano de Reforma deve ser elaborado?

Se forem realizados serviços durante a reforma que envolvam a instalação e/ou alteração de Equipamentos Industrializados, Sistemas Hidrossanitários, Prevenção e Combate a Incêndio, Instalações Elétricas, Instalações à Gás, Dados e Comunicação, Automação, Ar-condicionado, Exaustão e Ventilação, Novos Componentes à Edificação, Revestimentos, Impermeabilização, Vedação, Esquadrias e Fechamentos de Varandas, além de qualquer obra que possa afetar a estrutura, como a remoção ou o acréscimo de paredes, furos e aberturas, bem como alterações que impliquem no aumento ou na redução de carga sobre a edificação.

6 Qual é a responsabilidade do representante legal da edificação ou do síndico na reforma?

A NBR 16.280/2014 determina que ele deve receber as documentações pertinentes à obra – como o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) – e o Plano de Reforma, o qual deve ser encaminhado pelo representante legal ou síndico para análise técnica e legal. Deve, ainda, autorizar a entrada na edificação de insumos e prestadores de serviços e verificar, durante a obra, se a mesma segue o Plano de Reforma. Após a conclusão da reforma, cabe vistoriar as condições em que foi finalizada.

7 Se a NBR não é lei, porque a devo seguir?

Embora a ABNT seja uma sociedade civil, as suas Normas Brasileiras (NBRs) possuem força de lei, uma vez que constam no texto da legislação, como é o caso da Lei n° 8.078/1990 de Proteção e Defesa do Consumidor e da Lei n° 4.150/1962, que regulamenta as obras públicas. Quem se arrisca a projetar, construir ou reformar fora das normas está infringindo a lei. Portanto, seu cumprimento é mais que um dever ético-profissional; é uma obrigação legal. Seguir a NBR 16.280/2014 é a garantia de que todos – arquitetos e urbanistas, condôminos, usuários, síndicos, representantes legais, inquilinos e proprietários – estão agindo de acordo com os padrões mínimos de qualidade, economicidade e segurança que uma reforma requer.

Razões para contratar um arquiteto e urbanista para reformar um imóvel

Ajustes, adequações e/ou modernização de edificações que visem alterar ou aprimorar a planta arquitetônica de um imóvel devem cumprir uma série de pré-requisitos. Entre eles, o de que, por lei, as reformas devam ser acompanhadas de perto por um responsável técnico legalmente habilitado.

Reformas e outros serviços técnicos, quando executados por leigos ou pessoas desqualificadas, além de serem ilegais, podem levar a riscos desnecessários tanto para o imóvel quanto para seus usuários. Além de dar maior segurança às decisões a serem tomadas durante a obra, a presença de um responsável técnico legalmente habilitado é a garantia de que os serviços prestados serão de qualidade e estarão dentro das normas estabelecidas.

Tais regras estão determinadas na ABNT NBR 16.280, em vigor desde 18 de abril de 2014, e valem para todos os tipos de imóveis, sendo eles novos ou antigos. São procedimentos que devem ser realizados antes, durante e após qualquer obra que envolva alteração ou comprometimento da segurança da edificação e do seu entorno. Portanto, o arquiteto e urbanista é o profissional mais indicado para fazer cumprir as regras e, assim, tornar a sua obra legal diante dos órgãos fiscalizadores.

CAU/DF
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal