

Qualquer obra em unidade privativa que faça parte de um condomínio (apartamento) implica num projeto de Arquitetura de Interiores e deve respeitar a legislação. Pensando nisso, preparamos este pequeno Guia sobre o que é importante saber antes de executar uma obra de reforma do seu apartamento.

POR QUE ESTAS ORIENTAÇÕES DEVEM SER RESPEITADAS?

Depois dos tristes episódios com dois edifícios no centro da cidade do Rio de Janeiro, devido a obras de reformas **sem o devido projeto e acompanhamento da execução** por parte de profissionais habilitados, foram criadas normas **visando manter a segurança e integridade das edificações**, que passam por procedimentos de reformas. Um bom projeto de arquitetura de interiores é o ponto de partida de qualquer obra a ser realizada, **de forma econômica, sustentável e segura**. As atividades que só podem ser realizadas por arquitetos estão definidas na **Resolução CAU/BR nº 51/2013**, e entre estas está o projeto de Arquitetura de Interiores..

QUAL A DIFERENÇA ENTRE REFORMA E MANUTENÇÃO?

Manutenção é a recuperação de alguma parte da edificação sem que ocorram alterações nas condições existentes, para corrigir um problema (manutenção corretiva) ou evitar uma deterioração ou perda de função (manutenção preventiva). Temos como exemplo a substituição de partes de um piso solto ou de uma porta. Já a **reforma é definida como uma alteração nas instalações da edificação existente**, com ou sem mudança de função, tendo como objetivo melhorar ou ampliar as condições de uso.

TODA REFORMA PRECISA DE AVAL TÉCNICO PARA SER REALIZADA?

Sim. Para **imóvel novo dentro da garantia**, de 5 anos, esse aval deve ser dado pela **construtora/incorporadora** e pelo autor do projeto. Sem esse aval, o proprietário pode perder a garantia do todo ou parte do imóvel junto a construtora. Para imóveis fora da garantia, o aval para a reforma deve ser dado pelo **síndico/administradora, mediante um laudo assinado** por um responsável técnico, **arquiteto ou engenheiro**. Essa reforma poderá ser autorizada ou não, de acordo com o risco que represente para a estrutura do prédio. **Um exemplo comum é a criação de uma piscina na cobertura**. Em edifícios construídos em **alvenaria estrutural não é possível fazer nenhum tipo de alteração nas paredes**, mudar uma porta de lugar ou abrir um balcão entre a cozinha e a sala de jantar, ou até mesmo rasgar a parede para embutir um eletroduto (conduíte) ou cano hidráulico.

COMO SABER QUAL É A MANEIRA CORRETA DE EXECUTAR UMA REFORMA?

Seguir as regras prescritas pela NBR 16.280/2015, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), a qual estabelece os requisitos para um sistema de gestão de reformas, visando principalmente a segurança e estabilidade das edificações.

QUAL O PAPEL DAS PESSOAS ENVOLVIDAS EM UM PROCESSO DE REFORMA DE APARTAMENTO e quais as funções de cada um dos membros do processo (síndico, proprietário, arquiteto e executante)?

Síndico é o responsável legal pelo condomínio, cabendo-lhe:

1. Tomar ciência do plano de reforma.
2. Autorizar a entrada dos materiais e prestadores de serviço.
3. Fiscalizar as obras e sua conclusão para verificar se o que esta sendo executado esta de acordo com o plano de reforma apresentado.
4. Arquivar e manter a guarda dos documentos: Projetos, RRT, laudos e declarações.
5. Orientar os moradores.
6. Zelar pelo cumprimento das regras no condomínio.
7. Fazer o recolhimento das taxas de autorização.
8. Fornecer as informações necessárias aos prestadores de serviços, quanto aos horários de obra, locais para armazenagem de produtos, tráfego, etc.

Proprietário é o contratante das empresas prestadoras de serviço (empresa especializado ou arquiteto e empresa capacitada), cabendo-lhe:

1. Apresentar ao síndico a documentação necessária para a realização da reforma (laudos, projetos, nomes das empresas e profissionais contratados, etc).
2. Contratar empresa especializada ou arquiteto para elaboração dos projetos.
3. Contratar empresa capacitada para a realização da reforma.
4. Fiscalizar as empresas prestadoras quanto ao respeito às normas do condomínio.
5. Contratar a guarda correta dos resíduos da reforma (caçambas).
6. Autorizar a visita do síndico à obra durante seu andamento.

Empresa especializada ou Arquiteto é quem vai elaborar o Projeto de Interiores e/ou complementares (elétrico, hidráulico, etc), cabendo-lhe:

1. Elaborar o Projeto de reforma respeitando as especificações da edificação (manual do proprietário, projetos de construção anteriores, etc) e a legislação municipal.
2. Elaborar memorial descritivo e plano de reforma.
3. Elaborar um cronograma de obras.
4. Fazer a emissão do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU), referente ao projeto de reforma

Empresa capacitada ou pessoa (sob a supervisão do Arquiteto) é quem vai executar a obra, cabendo-lhe:

1. Solicitar ao síndico autorização para entrada no condomínio e fornecer o nomes dos profissionais sob a sua responsabilidade.
2. Iniciar a execução das obras de reforma ou manutenção após a autorização do síndico.
3. Executar somente o que estiver especificado no plano de obras.

GUIA RÁPIDO: REFORMAS EM APARTAMENTOS

4. Observar e respeitar as regras do condomínio bem como legislação municipal vigente.
5. Zelar pela limpeza das áreas comuns, após o trânsito necessário à obra.
6. Realizar a guarda dos resíduos da obra no local autorizado.
7. Fazer a emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA) para cada serviço a ser executado dentro da sua especialidade (empreitada civil, elétrica, hidráulica, ar condicionado, etc).

DOCUMENTOS PARA O PLANO DE REFORMA:

- ❑ **FORMULÁRIO DE CONSULTA:** Define se o objeto é uma reforma ou manutenção.
- ❑ **TERMO DE RESPONSABILIDADE:** Instrumento no qual o proprietário assume a observância das normas da NBR 16.280 de 2015.
- ❑ **PLANO DE REFORMA:** Contém informações sobre a obra fornecidas pelo profissional arquiteto, previstas nos Requisitos Gerais (item 5.1) da NBR 16.280/2015, entre eles o Projeto de Arquitetura de Interiores.
- ❑ **FICHA DE AUTORIZAÇÃO DE ACESSO:** Autoriza a entrada de materiais e prestadores conforme as regras do condomínio.
- ❑ **CRONOGRAMA DE OBRA:** Previsão das etapas da obra e de seus respectivos prazos.
- ❑ **RRT - REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:** Documento atrelado a uma prestação de serviço realizado por um arquiteto. No caso de uma reforma, dois RRT's devem ser emitidos: um relativo ao projeto de reforma e outra relativo a execução da obra. **Mas estes documentos só devem ser emitidos se o serviço de elaboração de um projeto de interiores ou acompanhamento técnico da execução da obra for realmente prestado.** A emissão deste documento junto ao CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) é relativamente barato, em torno de R\$ 100 (cem reais); o que vem a ser mais caro é a prestação do serviço em si, conforme já dito, a elaboração do projeto de interiores ou supervisão técnica da obra. **Deve-se evitar a contratação de um profissional apenas para fornecer um RRT** ou assinar um projeto de reforma, do qual ele realmente não participe, o famoso **arquiteto-canetinha**. Isso é arriscado tanto para o profissional, que **responder civil e criminalmente** por qualquer dano a estrutura do imóvel ou desabamento, e para o **proprietário**, que corre **risco de vida ou acidentes**.

FAÇA SUA OBRA DENTRO DAS NORMAS E EVITE DOR DE CABEÇA.

Quer saber mais? Entre em contato por telefone, e-mail ou no nosso site na seção "PERGUNTE AO ARQUITETO"



ARQDZN ARQUITETURA E INTERIORES

www.arqdn.com.br
contato@arqdn.com.br
Tel: (21) 99858-8020 / Whatsapp: (21) 9870-11333
Instagram: @arqdn

