

**SÉRIE
CADERNOS
2016**

GUIA

**Fiscalização
Condomínios**

Guia para Síndicos

Composição do CAU/AM

Gestão 2015 - 2017

JAIME KUCK
Presidente CAU/AM

MAURÍCIO ROCHA CARVALHO
Vice-Presidente CAU/AM

COMISSÃO DE ENSINO E FORMAÇÃO – CEF

ANTÔNIO CARLOS RODRIGUES SILVA – Coordenador

CARLOS ANTONIO BARBOZA DE ARAÚJO – Coordenador Adjunto

EDMAR DE OLIVEIRA ANDRADE

DEUSDEDITH MONTEIRO DA CASTRO FILHO

COMISSÃO DE ORGANIZAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS – COAPF

ANA LUIZA SOUTO LOUREIRO DE CASTRO

CARLOS ANTONIO BARBOZA DE ARAÚJO

DARCLEINE COSTA MANARTE – Coordenadora Adjunto

MAURÍCIO ROCHA CARVALHO – Coordenador

COMISSÃO DE EXERCÍCIO PROFISSIONAL, ÉTICA E DISCIPLINA – CEPED

ANA LUIZA SOUTO LOUREIRO DE CASTRO

DARCLEINE COSTA MANARTE – Coordenadora Adjunta

EDMAR DE OLIVEIRA ANDRADE – Coordenador

DEUSDEDITH MONTEIRO DE CASTRO FILHO

COMISSÃO ESPECIAL DE POLÍTICA PROFISSIONAL E POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL – CEPUA

CARLOS ANTONIO BARBOZA DE ARAÚJO

DARCLEINE COSTA MANARTE

PEDRO PAULO BARBOSA CORDEIRO – Coordenador

Importância

O que é Condomínio?

A palavra condomínio significa “propriedade comum” . Na prática, é um conjunto de direitos e obrigações decorrentes da propriedade exclusiva que possua, pessoa física e jurídica, de uma ou mais unidades de apartamentos, lojas, conjuntos, salas, andares, box, etc. em um mesmo prédio, e em co-propriedade com outras pessoas. A cada unidade é atribuída uma fração ideal.

Manutenção Predial

A manutenção é um dos aspectos mais importantes em um condomínio, tanto no que diz respeito ao perfeito funcionamento de todos os equipamentos, quanto a preservação do valor patrimonial do prédio. Dentre os equipamentos que devem ter sistemática vistoria e manutenção se encontram: antenas coletivas, bombas, elevadores, equipamentos de segurança, extintores de incêndio, iluminação de emergência, interfonos, jardins, luz piloto, mangueiras, filtros de piscina, geradores, hidrantes, minuterias, para raios, portões automáticos.

Além destes pontos deve-se observar o desgaste aparente do edifício em itens tais como rejunte de pisos e revestimentos, pintura externa e interna, vazamentos de água, queima de lâmpadas.

Por que fazer manutenção predial preventiva?

A manutenção predial refere-se a um conjunto de atividades, serviços, que visam assegurar as condições de segurança, confiabilidade e conservação das edificações conforme foram previstas em projeto. Sendo assim visando atender seus usuários durante muitos anos, apresentando condições adequadas ao uso a que se destinam, resistindo ao uso e aos agentes que alteram suas propriedades técnicas iniciais.

Basicamente, a responsabilidade total pela manutenção das edificações é dos proprietários, devendo seguir o estabelecido nas normas técnicas e no manual de operação da edificação, se houver, que deve ser orientada por um profissional legalmente habilitado.

Exija do Arquiteto e Urbanista o Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

Ao contratar uma empresa ou um profissional de Arquitetura e Urbanismo, exija o RRT - Registro de Responsabilidade Técnica - da obra e/ou serviço, antes mesmo do seu início. No documento, contam detalhes como o endereço da obra, dados do contratante e do profissional, o serviço executado, entre outros itens.

O RRT também define quem são os responsáveis pelas atividades de Arquitetura e Urbanismo a serem realizadas. Ou seja, isenta o síndico, de ser responsabilizado civil e criminalmente por danos à estrutura predial. Além disso, o RRT atesta o registro do Arquiteto e Urbanista no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Amazonas - CAU/AM, comprovando a regularidade do exercício profissional.

Portanto, ao contratar uma pessoa física ou jurídica para realização de obra e/ou serviço em seu condomínio, exija a apresentação do RRT e anexe uma via do RRT aos demais documentos da obra e/ou serviço executado, isso trará maior segurança para o condomínio e os condôminos, bem como respaldo jurídico.

Empresa Capacitada - organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado, conforme ABNT NBR 5674

Empresa Especializada - Organização ou profissional liberal que exerça função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específica, conforme ABNT NBR 5674.

Portanto, segundo a ABNT NBR 16.280/2014, para a realização de obras de reformas em sistemas das edificações:

a) as **EMPRESAS CAPACITADAS** estão aptas a:

- **Equipamentos Industrializados** - reforma para continuidade de uso do equipamento;
- **Hidrossanitário** - reforma de dispositivos com manutenção das características originais;
- **Prevenção e combate a incêndio** - reforma de dispositivos com manutenção das características originais;
- **Instalações Elétricas** - reforma de dispositivos com manutenção das características originais;
- **Instalação de gás** - reforma de dispositivos com manutenção das características originais;
- **Dados de Comunicação** - reforma de dispositivos com manutenção das características originais;
- **Automação** - reforma de dispositivos com manutenção das características originais;
- **Ar -Condicionado, exaustão, ventilação** - reforma de dispositivos com manutenção das características originais;
- **Revestimentos** - troca de revestimentos desde que não sejam utilizados martelletes ou ferramentas de alto impacto, para retirada do revestimento anterior;
- **Esquadrias e fachada cortina** - reforma ou substituição de componentes com manutenção das características originais;

b) as **EMPRESAS ESPECIALIZADAS** estão aptas a:

- Equipamentos Industrializados - reforma para continuidade de uso do equipamento;

- **Hidrossanitário** - qualquer reforma para alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do original projetado;
- **Prevenção e combate a incêndio** - qualquer reforma para alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado;
- **Instalações elétricas** - qualquer reforma para alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado;
- **Instalações de gás** - qualquer reforma para alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado;
- **Dados de Comunicação** - Qualquer reforma para alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado;
- **Automação** - Qualquer reforma para alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado;
- **Ar-condicionado, exaustão, ventilação** - Qualquer reforma para alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado;
- **Novos Componentes à edificação** - A instalação de qualquer componente à edificação, não previsto no projeto original ou em desacordo com o manual de uso, operação e manutenção do edifício ou memorial descritivo. Qualquer obra que implique alteração de áreas da edificação ou da unidade autônoma;

- **Revestimentos** - troca de revestimentos com uso de martelletes ou ferramentas de alto impacto, para retirada do revestimento anterior;

- **Impermeabilização** - qualquer reforma para substituição ou que interfira na integridade ou na proteção mecânica;

- **Vedação** - qualquer reforma que interfira na integridade, alteração de disposição original, retirada ou inserção de novos elementos;

- **Esquadrias e fachada cortina** - Qualquer reforma, para alteração do sistema ou adequação para instalação de esquadrias ou fachada-cortina e seus componentes com especificação diferente a originalmente projetada;

- **Estrutura** - qualquer intervenção em elementos da estrutura, como: furos e aberturas; alteração de seção de elementos estruturais; alteração de carregamento previsto no projeto que implique aumento ou redução de carga; reforços estruturais; recuperação estrutural; restauro estrutural; alteração de área construída; alteração da função ou uso da edificação ou de partes; remoção ou acréscimo de paredes.

Contratei um Arquiteto e Urbanista e este cumpriu o contrato. Agora, preciso alterar meu projeto mas não tenho mais como contratá-lo. Como devo proceder?

A rigor, esta não pode ser feita, salvo autorização por escrito de pessoa natural, titular do direito autoral do trabalho, conforme a Lei nº 12.378/2010. Entretanto, a mesma lei (art. 16 § 2º) afirma que, e, caso de falecimento ou incapacidade civil do autor do projeto inicial, alterações poderão ser realizadas pelo coautor ou, não havendo, por outro profissional.

Paguei pelos serviços prestados por um Arquiteto e Urbanista, mas ele não entregou o projeto na data determinada em contrato. A quem devo recorrer?

O síndico poderá processar o Arquiteto e Urbanista que descumpriu a cláusula contratual na justiça comum. Procure um advogado ou defensor público para orientá-lo quanto ao contrato firmado entre as partes. O síndico pode ainda denunciar o profissional no CAU/AM, que irá avaliar a documentação comprobatória por meio de sua Comissão de Ética e Disciplina. As sanções previstas em lei vão desde advertência até o cancelamento do registro profissional, em casos mais graves.

Existe uma obra no condomínio e eu, como síndico, não sei se há um profissional habilitado executando esses serviços. Como agir?

Uma vez que toda obra ou serviço realizado por Arquiteto e Urbanista está sujeito ao Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), pode-se entrar em contato com o CAU/AM para consulta da regularidade do exercício profissional na obra em questão. Efetuando uma denúncia pelo site do CAU/AM: www.cauam.gov.br

Meu vizinho está reformando/contruindo e acho que a obra pode oferecer riscos à segurança de pessoas e outros imóveis. Posso pedir ao CAU/AM para embargar a obra?

Não. Entre as atribuições reservadas em lei o CAU/AM não se encontra o poder de embargo a obras. No Amazonas, este papel cabe a outros órgãos, a exemplo, IMPLURB, IPHAN, Corpo de bombeiros, entre outros. Nos municípios, deve-se procurar as secretarias de Obras e de Meio Ambiente, quando houver.

Como eu sei que o Profissional é Habilitado?

Exija a CRQ - Certidão de Registro e Quitação do Profissional ou Empresa. Determina quem está apto para exercer a profissão de forma legal.

- Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010 - Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria 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 dá outras providências;
- Resolução CAU/BR nº 21, de 05 de abril de 2012 - Dispõe sobre atividades e atribuições profissionais dos Arquitetos e Urbanistas e dá outras providências;
- Resolução CAU/BR nº 22, de 04 de maio de 2012 - Dispõe sobre a fiscalização do exercício profissional da Arquitetura e Urbanismo, os procedimentos para formalização, instrução e julgamento de processo por infração à legislação e a aplicação de penalidades e dá outras providências;
- Resolução CAU/BR nº 91, de 09 de outubro de 2014 - Dispõe sobre o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), referente a projetos, obras e demais serviços técnicos no âmbito da Arquitetura e Urbanismo e dá outras providências.

Toda a legislação do CAU/BR pode ser acessada através da página do CAU/AM: www.cauam.gov.br

Marco Legal

- Norma Brasileira - ABNT NBR 14037 - Manual de operação, uso e manutenção das edificações - Conteúdo e recomendações para elaboração e apresentação;
- Norma Brasileira - ABNT NBR 5674 - Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- Norma Brasileira - ABNT NBR 16280 - Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas - Requisitos;

Fiscalização

Conforme artigo 9, da Resolução CAU/BR nº 22, de 04 de maio de 2012, o Agente de Fiscalização é um Arquiteto e Urbanista investido pelo Conselho, tendo como função de verificar a regularidade do exercício profissional de Arquitetura e Urbanismo, em todos os âmbitos, perante a legislação vigente, coibindo assim qualquer forma de exercício irregular ou ilegal da profissão.

Os Agentes da Fiscalização do CAU/AM têm a função de analisar documentação referente a:

- Projetos e/ou execução de Arquitetura de Interiores;
- Projetos e execução obras/reformas - individuais e/ou em áreas comuns;
- Paisagismo;
- Projetos e Execução de Instalações prediais de prevenção e combate a incêndio;
- **Serviços Técnicos em geral**, que sejam atribuição de Arquitetos e Urbanistas.

Fiscalização

O agente de Fiscalização verificará, no local, a documentação para embasar seu relatório e deverá solicitar:

. O Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de profissional habilitado, quando seu nome, pessoa física e/ou pessoa jurídica, estiver na placa afixada no local (para obras/reformas, etc. no condomínio) e demais serviços técnicos - instalações elétricas, hidrossanitárias e gás; estrutural; condicionamento e isolamento acústico; climatização; comunicação visual; proteção e segurança (PPCI); fundação, ampliações e/ou outros.

Caso a documentação não seja identificada, conforme Resolução do CAU/BR nº 22, citada anteriormente, será gerado:

Notificação com prazo de 10 (dez) dias para que a situação seja regularizada, mediante recolhimento de RRTs de Projeto e de Execução, além da solicitação de cancelamento da notificação pela regularização;

Auto de Infração: pode ser gerado após o término do prazo da notificação sem a devida regularização, cabendo ser cobrada multa pela infração.

A documentação pode ser encaminhada por meio digital para o e-mail: **fiscalizacao@cauam.gov.br**

Documentação

O Arquiteto e Urbanista deve recolher o devido RRT - Registro de Responsabilidade Técnica - da obra/serviço que for contratado antes do início das obras. Os RRTs devem ser recolhidos no início da atividade de Projeto e Execução e devem ser baixados quando a obra/serviço estiver concluída ou se houver contratual durante o andamento.

Sugerimos que o RRT seja impresso em três vias, sendo uma para o contratante, outra para o profissional e a última para a administração do condomínio e/ou síndico. Salientamos que a impressão deve ser feita após o pagamento e sua devida compensação, para que conste esta informação.

O não recolhimento do RRT de Projeto e do RRT de Execução pelo profissional ou a falta dos mesmos no local, no momento da fiscalização, gerará Notificação e possível Auto de Infração. A Notificação pelo não recolhimento do(s) RRT(s) poderá ser ao contratante, caso não haja profissional responsável contratado ou ao profissional Arquiteto e Urbanista.

Obs.: todas as atividades de projeto que forem contratadas, podem ser incluídas no RRT Simples de Projeto. O campo "descrição" também pode ser utilizado para esclarecer algum detalhe das atividades listadas no RRT.

Todas as atividades de execução que forem contratadas, podem ser incluídas no RRT Simples de Execução. O campo "descrição" também pode ser utilizado para esclarecer algum detalhe das atividades listadas no RRT.

COMISSÃO DE EXERCÍCIO PROFISSIONAL, ÉTICA E DISCIPLINA – CEPED

GESTÃO 2015 - 2016

Arq e Urb. Ana Luiza Souto Loureiro de Castro

Arq e Urb. Darcleine Costa Manarte - Coordenadora Adjunta

Arq e Urb. Edmar de Oliveira Andrade - Coordenador

Arq e Urb. Deusdedith Monteiro de Castro Filho

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Amazonas - CAU/AM, através do Setor de Fiscalização, se coloca a disposição para esclarecimentos e auxílio a profissionais contratantes.

Contatos:

E-mail: fiscalizacao@cauam.gov.br

Telefone: (92) 3302-2959 / 98414-6904

Endereço: Rua Carlos Lacerda, 105 - Adrianópolis - Manaus/AM

CEP: 69.057-410



CAU/AM

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Amazonas

www.cauam.gov.br

Endereço: Rua Carlos Lacerda, 105 - Adrianópolis -
Manaus/AM - CEP: 69.057-410
Telefone: (92) 3302-2959 / 98414-6904