



CAU/PB

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo da Paraíba

(83) 3221. 8993

www.caupb.gov.br

A sede do CAU/PB está localizada na Av. Guarabira, nº 1200,
Ed. Boulevard Guarabira, Salas 301 a 303, Manaíra, João Pessoa/PB.

FISCALIZAÇÃO

CADERNO ORIENTATIVO DE FISCALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Orientações quanto a manutenção predial
Guia para Síndicos



CAU/PB

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo da Paraíba

**FISCALIZAÇÃO DE
CONDOMÍNIOS**

APRESENTAÇÃO

O CAU/PB – Conselho de Arquitetura e Urbanismo da Paraíba, na qualidade de Autarquia Federal, e conforme suas competências, deve orientar, disciplinar e fiscalizar o exercício da profissão de Arquitetura e Urbanismo, zelar pela fiel observância dos princípios de ética e disciplina da classe em todo território nacional, bem como pugnar pelo aperfeiçoamento do exercício da Arquitetura e Urbanismo.

Assim sendo, regulamenta a fiscalização do exercício profissional dos Arquitetos e Urbanistas nas áreas de atuação privativas ou compartilhadas com outras profissões regulamentadas.

Consideram-se áreas de atuação privativas ou compartilhadas:

I – Arquitetura e Urbanismo: concepção e execução de projetos;

II – Arquitetura de Interiores: concepção e execução de projetos;

III – Arquitetura Paisagística: concepção e execução de projetos para espaços externos, livres e abertos, privados ou públicos;

IV – Patrimônio Histórico Cultural e Artístico, arquitetônico, urbanísticos, paisagístico, monumentos, restauro e etc.;

V – Planejamento Urbano e Regional;

VI – Topografia;

VII – Tecnologia e resistência dos materiais;

VIII – Sistemas construtivos e estruturais;

IX – Instalações e equipamentos referentes à Arquitetura e Urbanismo;

X – Conforto Ambiental;

XI – Meio Ambiente.

Neste contexto, o CAU/PB, com a disseminação das informações constantes neste caderno, objetiva orientar e contribuir para o aprimoramento e a efetividade do trabalho dos profissionais registrados neste Conselho, visando garantir serviços de Arquitetura e Urbanismo de qualidade e em conformidade com a legislação.

IMPORTÂNCIA

A IMPORTÂNCIA DA MANUTENÇÃO PREDIAL

A manutenção predial é essencial para manter a integridade do imóvel, proporcionando sua valorização e o aumento da segurança dos condôminos e usuários. Além disso, acarreta redução de gastos do condomínio, evita novas ocorrências e/ou agravamento de danos estruturais já existentes que possam ocasionar, inclusive, a interdição e a desocupação do edifício.

A manutenção predial envolve uma série de serviços complexos e, por isso, deve ser executada por profissionais capacitados, com conhecimento técnico e habilitação legal. Projetos ou obras executadas por pessoas sem habilitação podem implicar no uso de materiais inadequados, no aumento dos riscos de acidente, custos adicionais com reparos e, até mesmo, tragédias e prejuízos irreparáveis.

No caso de contratação de empresas para prestação/execução de serviços/atividades, é importante que a mesma possua registro no Conselho de Arquitetura e Urbanismo e um Arquiteto e Urbanista como Responsável Técnico.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

• **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 alteração não pode ser feita, salvo autorização por escrito da pessoa natural, titular do direito autoral do trabalho, conforme a Lei nº 12.378/2010. Entretanto a mesma lei (art. 16 § 2º) afirma que, em caso de falecimento ou de 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/PB, que irá avaliar a documentação comprobatória por meio de sua Comissão de Ética e Disciplina. As sanções previstas em lei vão desde advertências até o cancelamento do registro profissional, em casos mais graves.

- O síndico do condomínio pode impedir a realização de obras sem Responsável Técnico nas unidades autônomas do prédio?

Ainda que seja um direito do condômino usar e dispor livremente da sua unidade, é dever do mesmo não realizar obras que comprometam a segurança da edificação. A Convenção de Condomínios e o Regimento Interno são instrumentos jurídicos que, uma vez aprovados em assembleia de condôminos, tornam-se obrigatórios para os titulares das unidades ou para os que sobre ele tenham posse ou detenção. O síndico não pode impedir o condômino de livremente dispor de sua unidade autônoma. Contudo, deve o síndico zelar pela segurança da edificação. A Convenção de Condomínio e o Regimento Interno podem auxiliar o síndico, estabelecendo como regra geral o dever dos condôminos apresentarem o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) antes de realizarem obras nas unidades autônomas. O Regimento Interno pode estipular que, em caso de não apresentação do RRT ou ART, o condômino sofrerá uma sanção (multa), e, ainda, pode autorizar o síndico a não permitir que obreiros e materiais de construção circulem pelas áreas comuns do condomínio enquanto não lhe for apresentado os Registros de Responsabilidade Técnica da referida obra.

- Um Arquiteto e Urbanista executou minha obra há cinco anos ou mais e, agora, esta começou a apresentar fissuras, trincas, rachaduras e/ou deformações. Ele ainda é responsável pelo que foi executado?

Conforme o Código Civil vigente (artigo nº 618) “nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo”. E ainda: “decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do

vício ou defeito”.

- Preciso contratar um Arquiteto e Urbanista para realizar um serviço. O CAU/PB pode me indicar um profissional de sua confiança?

Não. Compete ao CAU/PB a fiscalização do exercício da profissão de Arquiteto e Urbanista na Paraíba, não cabendo indicar profissionais.

- 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/PB para consulta da regularidade do exercício profissional na obra em questão.

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

Não. Entre as atribuições reservadas em lei ao CAU/PB, não se encontra o poder de embargo a obras. No Estado, tal função compete à Agência de Fiscalização da Paraíba (Agefis).

- De acordo com a lei, os profissionais Arquitetos e Urbanistas com registro no CAU/PB estão habilitados a realizar quais serviços?

Execução de edificações; projeto arquitetônico e de reforma; projeto de adequação de acessibilidade; As Built; projeto de estrutura de madeira, concreto, pré-fabricada, estrutura metálica, mistas e adequação ergonômica; projeto luminotécnico, condicionamento acústico, sonorização e etc.; projeto de arquitetura de interiores, que envolvam alteração nas instalações prediais; projeto de reforma de interiores; arquitetura paisagística; vistorias; laudos; perícias e avaliações (Lei nº 12.378/2010).

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 de seu início. No documento, constam 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 da Paraíba – CAU/PB, comprovando a regularidade do exercício profissional.

Portanto, ao contratar uma pessoa física ou jurídica para a 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.

Vale lembrar ainda que, de acordo com a norma da ABNT NBR 16.280/2014 – Reforma em edificações – sistema de gestão de reformas – requisitos, existem dois tipos de empresas, as Capacitadas e as Especializadas, e cada uma delas possui um escopo de atuação, mesmo que por vezes exista o cruzamento de competências, a saber:

- 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 nos sistemas das edificações:

a) As empresas capacitadas estão aptas à:

- 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;

- Instalações de gás - reforma de dispositivos com manutenção das características originais;

- Dados e 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 martelões 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 à:

- Equipamentos industrializados – reforma para a continuidade de uso do equipamento;

- Hidrossanitário – qualquer reforma para a alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado;

- Prevenção e combate a incêndio - qualquer reforma para a alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado;

- Instalações elétricas - qualquer reforma para a alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado;

- Instalações de gás - qualquer reforma para a alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado;

- Dados e comunicação - qualquer reforma para a alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado;

- Automação - qualquer reforma para a alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado;

- Ar-condicionado, exaustão, ventilação - qualquer reforma para a 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 martelões ou ferramentas de alto impacto, para retirada do revestimento anterior;

- Impermeabilização - qualquer reforma para a 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.

MARCO 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 91, de março de 2015 - 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.

- Resolução CAU/BR nº 21, de 05 de abril de 2012 - Dispõe sobre as 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 a formalização, instrução e julgamento de processo por infração à legislação e a aplicação de penalidades e dá outras providências;

- Resolução CAU/BR nº 24, de 06 de junho de 2012 - Dispõe sobre o acervo técnico do Arquiteto e Urbanista e a emissão de Certidão de Acervo Técnico (CAT), sobre registro de atestado emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, e sobre baixa, o cancelamento e a nulidade do registro de responsabilidade Técnica (RRT) e dá outras providências;

- 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 a função de verificar a regularidade do exercício da profissão de Arquitetura e Urbanismo, em todos os âmbitos, perante a legislação vigente, coibindo assim qualquer forma de exercício irregular ou ilegal da profissão.

O Agente de Fiscalização do CAU/PB tem a função de analisar documentação referente a:

- Projetos e/ou execução de Arquitetura de Interiores;
- Projetos e execução de obras/reformas – individuais e/ou em áreas comuns;
- Paisagismo;
- PPCI;
- Inspeção predial;
- Serviços técnicos em geral, que sejam de atribuição de Arquitetos e Urbanistas.

O primeiro contato é feito com os síndicos. O Agente de Fiscalização deixa no local um comunicado explicando a necessidade de Responsável Técnico por atividades técnicas, analisa as documentações existentes e deixa documento onde serão listados pela administração do condomínio e/ou síndico, os prestadores de serviços do condomínio.

Esta listagem é recolhida após prazo definido e é feita uma análise das empresas e/ou pessoas físicas, internamente, a fim de saber se possuem o devido registro no Conselho e se estão aptas a executarem a atividade para a qual for contratada.

O Condomínio será informado de qualquer irregularidade e as empresas e/ou pessoas físicas fiscalizadas pelo Conselho.

Essa ação do CAU/PB visa a melhoria da qualidade dos serviços prestados, inclusive definindo responsabilidades para os casos de riscos e de acidentes a que estão sujeitos as obras ou serviços realizados sem o devido acompanhamento técnico de profissionais ou empresas que possuam habilitação legal.

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

I. 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 e etc. no condomínio) e demais Serviços Técnicos – instalações elétricas, hidrossanitárias e gás; estrutural; condicionamento e isolamento acústico; climatização; comunicação visual; proteção e segurança (PPCI); fundações, 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 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@caupb.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 rescisão 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 no mesmo.

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.

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

E-mail: fiscalizacao@caupb.gov.br

Telefones: (83) 3221-8393 / 99327- 8256