folder_guia_de_obras_e_reformas.pdf 1 24/11/2015 14:33:22

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro - CAU/RJ

Autarquia federal, com sede na cidade do Rio de Janeiro, criada pela Lei nº 12.378/2010, tem como função orientar, disciplinar e fiscalizar o exercício da arquitetura e urbanismo, zelar pela fiel observância dos princípios de ética e disciplina da profissão, bem como pugnar pelo aperfeiçoamento do exercício da arquitetura e urbanismo, conforme disposto no § 1º do art. 24 da supracitada lei.

Reformar ou construir um imóvel exige profissional técnico habilitado

Proprietários e/ou inquilinos têm exigências a cumprir ao construir e/ou reformar seus imóveis. É essencial contratar um profissional com conhecimento técnico, para que uma pequena mudança no layout (desenho) do imóvel, nos revestimentos ou na instalação de um aparelho de ar condicionado, por exemplo, não se torne um grande problema a ser administrado por moradores e condomínio.

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro (CAU/RJ) alerta sobre a importância de se ter um profissional habilitado e registrado em seu Conselho profissional, que acompanhe, de perto, as reformas de pequeno, médio ou grande porte, do início ao fim. A medida garante a preservação da integridade estrutural do imóvel, segurança de seus usuários e qualidade dos serviços prestados durante o processo de reforma.

Razões para contratar um arquiteto e urbanista

O arquiteto e urbanista é um profissional com capacidade técnica para projetar e executar uma obra/reforma de qualquer porte, ou seja, pode se responsabilizar pelas duas atividades. Desta forma, não é necessário contratar mais de um profissional, o que significa redução de gastos com segurança e qualidade garantida.

Ressaltamos ainda que a Resolução nº 51 da Lei 12.378/2010, aprovada em 2015, que define as atribuições e atividades privativas do arquiteto e urbanista, determina que os projetos de arquitetura só podem ser realizados e assinados por profissionais arquitetos e urbanistas registrados, o que vem sendo notificado às prefeituras de todos os estados do país.

GUIA DE OBRAS E REFORMAS

ORIENTAÇÕES PARA INQUILINOS, USUÁRIOS E PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS

CAU/RJ Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

WWW.CAURJ.GOV.BR

TELEFONES ÚTEIS:

CAU/RJ - **(21) 2524-8004** (Exercício ilegal da profissão, responsabilidade técnica (RRT), ética e disciplina profissional)
Defesa Civil - **(21) 2576-5665 ou 199** (Riscos de desabamento e segurança da edificação)
Delegacia do Trabalho - **(21) 2220-0119** (Trabalhadores sem equipamentos de segurança)
Bombeiro (DGST) - **2333-3012 ou 193** (Incêndio, pânico e aprovação da obra)
Justiça (DPGE) - **(21) 2332-6224 ou 129** (Perdas e danos financeiros, materiais e comerciais)

Rua Evaristo da Veiga 55 - 16º andar, Centro - Rio de Janeiro - RJ
CEP: 20031-040 Tel: (21) 3916-3925 / atendimento@caurj.gov.br
www.caurj.gov.br / facebook.com/caurjoficial

CAU/RJ SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

folder_guia_de_obras_e_reformas.pdf 2 24/11/2015 14:33:23

PERGUNTAS & RESPOSTAS

1- Quando entrou em vigor a exigência de contratar um profissional técnico habilitado para se responsabilizar pela minha reforma/obra?

Sempre houve a exigência de contratar um profissional habilitado para se responsabilizar por uma obra ou reforma. Porém, os diversos acidentes, com vítimas, inclusive fatais, ao longo dos últimos anos, fizeram com que a fiscalização de obras de grande, médio e, principalmente, pequeno porte se tornasse mais rigorosa.

Com a aprovação da Lei nº 12.378, em 2010, e posteriormente das Resoluções nº 21 e 22 da mesma lei, em 2012, a fiscalização do CAU/RJ, com o intuito de evitar acidentes, passou a cobrar a contratação de um profissional habilitado para se responsabilizar por obras e reformas. Além disso, em 2014 entrou em vigor a norma NBR 16.280 da ABNT, que regulamenta e reforça a necessidade de contratação de profissional habilitado para realizar reformas em edificações.

2- Quero construir ou reformar meu imóvel, o que devo fazer?

· Contrate um arquiteto e urbanista registrado no CAU/RJ para a elaboração do projeto arquitetônico e exija o RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) dessa atividade.
· Contrate um arquiteto e urbanista ou um engenheiro registrado em seu Conselho profissional para se responsabilizar pela execução da obra e exija o documento de responsabilidade técnica dessa atividade (RRT para arquiteto e ART para engenheiro).

ATENÇÃO: Sempre exija do profissional ou empresa contratada a documentação de responsabilidade técnica (RRT ou ART), além da colocação de placa informativa com nome do responsável técnico, título profissional e número de registro em seu conselho de classe.

3- Se eu estiver apenas modernizando/recuperando meu imóvel que estava cheio de problemas e com revestimentos antigos, sem demolir nem construir nada, preciso contratar um profissional habilitado?

Sim. Toda e qualquer atividade de obra/reforma se caracteriza pela existência de trabalhadores e indícios de obra (materiais e/ou entulho) no local. Portanto, mesmo sendo uma reforma pequena de recuperação ou melhoria do imóvel, é necessária a contratação de profissional habilitado (arquiteto ou engenheiro) para se responsabilizar pelo que está sendo executado. E não só por segurança, mas também pela garantia de um trabalho bem feito. Nesses casos, é exigido apenas o RRT ou ART de Execução de Obra.

ATENÇÃO: Caso em sua obra/reforma haja demolição ou construção de uma parede ou divisória, por menor que seja, alguma modificação na disposição dos cômodos ou uso do imóvel, ou for construído algum acréscimo, deverá ser cobrado também o RRT de Projeto Arquitetônico.

4- Vou pagar muito caro na contratação desse profissional habilitado?

O CAU possui uma tabela indicativa de honorários com valores médios, porém a definição do preço é feita pelo profissional após a avaliação do serviço a ser realizado, considerando todas as necessidades do cliente. Portanto, contrate o profissional que melhor couber em seu orçamento. Vale ressaltar que essa contratação é um investimento que deve ser feito para preservar a segurança da edificação e de seus usuários, assim como garantir a boa qualidade do serviço prestado e evitar desperdícios ou trabalhos mal feitos,resultando em menos gastos para o proprietário/inquilino.

5- O que fazer quando a fiscalização chegar na minha obra/reforma?

Os proprietários devem solicitar aos profissionais contratados uma cópia de seus respectivos RRTs/ARTs e deixá-la em algum lugar seguro e visível já que esses documentos são necessários para que a fiscalização apure a regularidade da obra/reforma. Caso não seja apresentada ou esteja faltando alguma documentação, a fiscalização fará uma solicitação oficial, com objetivo de regularizar a obra junto ao CAU.

Denuncie irregularidades em obras, reformas e/ou serviços ao CAU/RJ. Acesse www.caurj.gov.br e relate o caso em Serviços Online > Denúncias.

O que devo saber sobre a NBR 16.280/2014 e em que influencia na reforma do meu imóvel?

A NBR 16.280/2014 da ABNT é uma norma que se aplica, exclusivamente, às reformas de edificações, estabelecendo uma série de requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança a serem seguidos antes, durante e depois de uma obra.

Para realizar uma reforma na unidade, a norma determina:

1 - Contrate um profissional habilitado para elaborar o Plano de Reforma, quando forem realizados serviços que envolvam: sistemas hidrossanitários, instalações elétricas, instalações a gás, ar condicionado, revestimentos, fechamentos de varandas, além de qualquer obra que possa afetar a estrutura da edificação.

2 - Entregue o Plano de Reforma com os devidos RRTs/ARTs ao síndico ou administrador, em comunicado formal para análise, antes do início da obra.

3 - O síndico poderá autorizar ou não o trânsito dos insumos e funcionários que atuarão na obra nas áreas comuns do condomínio/ edifício.

ATENÇÃO: O representante legal da edificação/condomínio deverá apresentar justificativa técnica ou legal ao solicitante caso negue a autorização. Essa permissão não substituirá as aprovações legais nem representará o compartilhamento de responsabilidade legal pela realização da reforma.

Se for constatada qualquer alteração na reforma, ela deve ser imediatamente interrompida e a entrada de materiais e funcionários no local, proibida. Toda a documentação deverá ser submetida à nova análise.

Apesar de a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) ser uma sociedade civil, as suas Normas Brasileiras (NBRs) possuem força de lei, uma vez que constam no texto de legislações, como a Lei nº 8.078/1990 de Proteção e Defesa do Consumidor e da Lei nº 4.150/1962, que regulamenta obras públicas. Quem se arrisca a projetar, construir ou reformar fora das normas está infringindo a lei.

CAU/RJ
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro