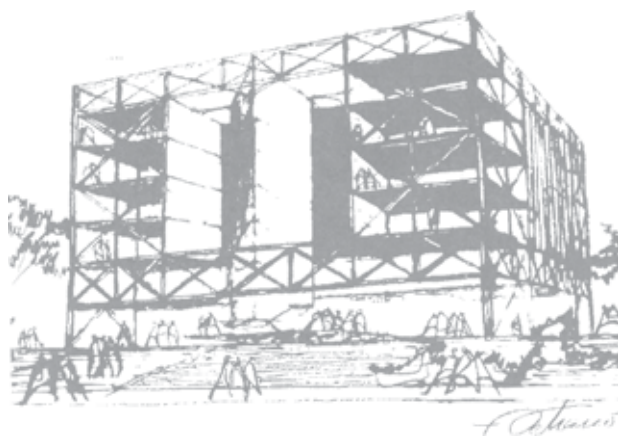


# CADERNO FISCALIZAÇÃO

SÍNDICO CONSCIENTE

eBOOK



**SÍNDICOS**

edição setembro 2020

## APRESENTAÇÃO

Buscando o reconhecimento como referência na defesa e fomento das boas práticas e valorização da Arquitetura e Urbanismo, o CAU/SP elaborou este informativo com o objetivo de orientar síndicos, administradores e demais pessoas envolvidas nas questões relacionadas às obras de reforma realizadas dentro dos condomínios.

Serão apresentados os procedimentos necessários para a realização de obras ou serviços dentro da legalidade perante o CAU, visando a preservação da segurança dos moradores e das edificações.

## O PROJETO SÍNDICO CONSCIENTE:

Síndico e/ou administrador de condomínios, nós sabemos que ser o responsável pela segurança do seu condomínio não é tarefa fácil e que, mesmo com todas as orientações deste e-Book, ainda podem restar dúvidas ou situações não previstas referentes à legislação.

Pensando nisso criamos o Projeto Síndico Consciente, através do qual os síndicos e administradores de condomínios que se cadastrarem na plataforma, ganham acesso a um canal de atendimento exclusivo com a fiscalização do CAU/SP. Você vai poder tirar dúvidas sobre a documentação técnica recebida ou mesmo fazer denúncias de forma muito mais ágil, de maneira totalmente gratuita.

Para se cadastrar basta clicar no link:

[is.gd/sindico](https://is.gd/sindico)

Feito esse cadastro, o síndico pode usar o e-mail:

[sindico.consciente@causp.gov.br](mailto:sindico.consciente@causp.gov.br)

para se comunicar com a Fiscalização.

## **CAU/SP GESTÃO 2018 A 2020**

José Roberto Geraldine Junior  
**Presidente do CAU/SP**

Valdir Bergamini  
**Vice-presidente do CAU/SP**

### **Conselho Diretor:**

Anita Affonso Ferreira  
Carlos Alberto Silveira Pupo  
Dilene Zaparoli  
José Antonio Lanchoti  
Marco Antonio Teixeira da Silva  
Tercia Almeida de Oliveira

### **Comissão de Fiscalização do CAU/SP (CF – CAU/SP)**

Carlos Alberto Silveira Pupo (Coordenador)  
Paulo Marcio Filomeno Mantovani (Coordenador Adjunto)  
Angela Golin  
Guilherme Carpintero  
Marcelo Martins Barrachi  
Mel Gatti de Godoy Pereira  
Salua Kairuz Manoel  
Silvana Serafino Cambiaghi

## SUMÁRIO

- 5** O Conselho de Arquitetura e Urbanismo
- 6** Regulamentação Profissional
- 7** O que faz o Arquiteto e Urbanista
- 8** Orientações aos Síndicos e Administradores
- 9** Normas Técnicas - ABNT
- 10** ABNT NBR 16.280:2015
- 11** Atividades e Exigência de Responsável Técnico
- 12** Responsabilidades
- 15** Plano de Reforma
- 16** RRT
- 20** Comunicação de Obra
- 21** Denuncie
- 23** Contatos - Fiscalização CAU/SP

## O CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo (CAU/SP) é uma autarquia federal que tem como função orientar, disciplinar e fiscalizar o exercício da profissão de Arquitetura e Urbanismo.

O CAU/SP zela pela fiel observância dos princípios de ética e disciplina da classe e também pelo aperfeiçoamento constante do exercício da Arquitetura e Urbanismo, visando a segurança da sociedade como um todo.



## REGULAMENTAÇÃO PROFISSIONAL

De acordo com a Lei federal nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, o título de arquiteto e urbanista só pode ser usado por pessoas com registro no CAU que tenham formação superior em Arquitetura e Urbanismo.



Portanto, exerce ilegalmente a profissão de arquiteto e urbanista a pessoa física ou jurídica que atue na área de Arquitetura e Urbanismo ou que se apresente como arquiteto e urbanista sem o devido registro no CAU.

### **!** IMPORTANTE:

*As empresas contratadas que oferecem serviços de PROJETO ou EXECUÇÃO de obras ou serviços técnicos que se enquadrem nos campos de atuação profissional da Arquitetura e Urbanismo estão obrigadas ao registro junto ao CAU de seu Estado.*

## O QUE FAZ O ARQUITETO E URBANISTA

O arquiteto e urbanista possui formação e qualificação profissional que o habilita a atuar em diversas áreas, do projeto à execução de edificações, passando pelo planejamento urbano e regional, restauração e preservação do patrimônio histórico cultural, arquitetura de interiores, arquitetura paisagística, dentre outras atividades.

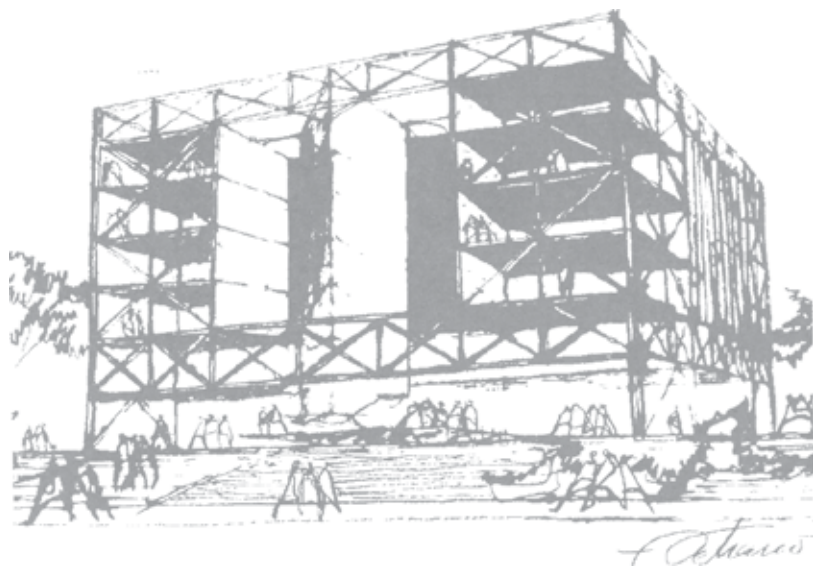
Este profissional pode auxiliar no planejamento de todas as etapas de uma obra, tais como a escolha do terreno, implantação, concepção do projeto, legalização perante os órgãos públicos, realização de orçamentos, contratação de mão de obra, gerenciamento e execução de obras, oferecendo um elenco completo de serviços.

O arquiteto e urbanista apresenta soluções ao cliente, aliando conceitos de funcionalidade, estética e sustentabilidade que resultam na valorização da paisagem urbana e dos espaços projetados. Por meio do planejamento e da escolha criteriosa de materiais e técnicas construtivas, ele promove a economia na execução das obras, gerando benefícios tanto para os usuários como para o meio ambiente.

- ▶ Consulte os campos de atuação e as atribuições destes profissionais regulamentados pela [\*\*Lei federal nº 12.378\*\*](#), de 31 de dezembro de 2010, constantes na [\*\*Resolução CAU/BR nº21/2012\*\*](#).



# ORIENTAÇÕES AOS SÍNDICOS E ADMINISTRADORES



## NORMAS TÉCNICAS - ABNT

A Associação Brasileira de Normas Técnicas criou um conjunto de importantes normas técnicas do setor construtivo:

NBR 15.575:2013  
desempenho de  
edificações

NBR 14.037:2012  
diretrizes para manual de uso,  
operação e manutenção das  
edificações

NBR 16.747:2020  
inspeção predial

NBR 5.674:2011  
gestão de manutenção  
de edificações

NBR 16.280:2015  
gestão de reformas

Dentre elas, destacamos a ABNT NBR 16.280:2015 e a ABNT NBR 5.674:2011, nas quais o síndico tem papel atuante.

### ABNT NBR 5.674:2011

A ABNT NBR 5.674:2011 considera a vida útil das edificações e normatiza medidas para manutenção da integridade do imóvel, garantindo seu pleno desempenho e a segurança dos usuários. Recomenda-se que o síndico contrate um profissional habilitado para realizar vistoria geral regularmente, a fim de verificar a necessidade de reparos ou obras de manutenção.

▶ Para mais informações acesse o [site da ABNT](#)

## ABNT NBR 16.280:2015

A ABNT NBR 16.280 apresenta os procedimentos que devem ser adotados para a realização de uma obra de reforma. A norma entrou em vigor em 2014 e foi revisada em 2015.

Em conformidade com norma, havendo alterações que afetem a estrutura, a vedação ou quaisquer outros sistemas das áreas privativa ou comum da edificação, ou ofereçam riscos potenciais à segurança, a obra ou serviço deverão ser realizados por profissional habilitado com o respectivo **RRT**.

## ABNT NBR 16.280

Síndicos, administradores e proprietários precisam estar cientes de que as obras de reformas, eventualmente, podem trazer riscos. Fatores como aumento de carga estrutural ou elétrica, alterações hidráulicas e especificações incorretas de materiais podem impactar a segurança da edificação e colocar em risco, além da própria edificação, as edificações vizinhas e principalmente os seus usuários.

O termo *reforma de edificação* é definido na norma como: “alteração nas condições da edificação existente com ou sem mudança de função, visando recuperar, melhorar ou ampliar as condições de habitabilidade, uso ou segurança, e que não seja manutenção.”

## SERVIÇOS COM EXIGÊNCIA DE RESPONSÁVEL TÉCNICO

Para a realização de serviços que tragam riscos potenciais à segurança da edificação e do seu entorno, será indispensável a contratação de um responsável técnico habilitado que deverá fazer a emissão e a apresentação do respectivo **RRT**.

Abaixo são citados os principais exemplos:

- Obras e reformas no geral (novos componentes ou acréscimo de área);
- Alterações estruturais de qualquer natureza;
- Substituição ou instalação de pisos ou revestimentos;
- Instalação de equipamentos (ar condicionado, aquecedor, ventilação, automação, dados e comunicação);
- Serviços e reparos realizados com o uso de ferramentas de impacto como marteleiros e marretas;
- Alterações em instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de gás;
- Alterações no sistema de combate e prevenção de incêndio;
- Demolições ou acréscimos de paredes e divisórias;
- Acréscimo de furos ou aberturas;
- Obras que interfiram na integridade das impermeabilizações ou vedações;
- Envidraçamento de fachadas;
- Instalação de forros e paredes em gesso;
- Montagem de estruturas e coberturas;
- Atividades que necessitem uso de andaime, balancim similar;
- Atividades que envolvam patrimônio histórico.

## RESPONSABILIDADES

### OBRA EM CONDOMÍNIO

#### SÍNDICO

#### ÁREA COMUM

A responsabilidade pela contratação de profissional habilitado para a realização de obras nas áreas comuns é do condomínio e de seu respectivo síndico.

#### PROPRIETÁRIO

#### ÁREA PRIVATIVA

A responsabilidade pela contratação de profissional habilitado para a realização de obras nas unidades privativas é do proprietário.

É do síndico a responsabilidade por zelar pela segurança da edificação, como está preconizado no art. 1.348 do [Código Civil](#), que trata das funções e deveres dos síndicos.

É do proprietário (ou condômino) a responsabilidade de comunicar formalmente ao síndico sobre a intenção de reformar, antes de iniciar qualquer obra em sua unidade.

## RESPONSABILIDADES DO SÍNDICO

### ANTES DO INÍCIO DA OBRA

- » Disponibilizar o teor da convenção de condomínio e regimento interno;
- » Informar, caso necessário, sobre a atualização do manual de operação, uso e manutenção da edificação;
- » Solicitar e checar a documentação exigida (**plano de reforma e RRTs**);
- » Autorizar formalmente o início da reforma após receber a documentação exigida;
- » Comunicar aos demais usuários do condomínio sobre a autorização de início de obra.

### Notas:

- *Os edifícios que não possuam em suas convenções capítulo específico sobre reforma são orientados a incluir o assunto no regimento interno;*
- *Em caso de dúvida em relação à segurança da edificação, o síndico deverá, por meio do condomínio, contratar um profissional para elaborar um laudo técnico, com o respectivo **RRT**, atestando as condições atuais da edificação;*
- *Nos casos de reformas realizadas dentro do prazo de garantia do imóvel, a solicitação de reforma também deverá passar por análise da construtora/incorporadora e do projetista.*

## RESPONSABILIDADES DO SÍNDICO

### DURANTE A OBRA

- » Controlar a entrada de insumos e prestadores de serviços conforme o que foi previamente aprovado no plano de reforma;
- » Tomar as ações necessárias para impedir qualquer situação que provoque risco iminente para a edificação, para o seu entorno ou para os seus usuários.

**Nota:** *O síndico pode a qualquer momento solicitar informações ao profissional habilitado sobre a execução dos serviços, em atendimento ao plano de reforma.*

### APÓS A CONCLUSÃO DA OBRA

- » Receber o “termo de encerramento de obras” conforme plano de reforma elaborado pelo profissional habilitado;
- » Receber o manual de uso, manutenção e operação atualizado;
- » Arquivar toda a documentação oriunda da reforma.

## PLANO DE REFORMA

O **plano de reforma** deve ser elaborado por um profissional habilitado e deverá apresentar a descrição de impactos nos sistemas, subsistemas e equipamentos da edificação. O plano deverá:

- Atender às legislações vigentes, às normas técnicas e às normas internas do condomínio;
- Garantir a segurança da edificação e dos usuários durante as obras e após sua conclusão;
- Informar sobre os insumos, fornecedores e funcionários que realizarão as obras nos horários de trabalho permitidos;
- Estar acompanhado de projetos, desenhos, memoriais descritivos e referências técnicas, quando for o caso;
- Indicar o escopo dos serviços a serem realizados;
- Indicar as atividades que gerem ruídos;
- Identificar o uso de materiais tóxicos, combustíveis e inflamáveis;
- Indicar a localização e implicações no entorno;
- Indicar o cronograma da reforma;
- Fazer a identificação dos responsáveis técnicos pelas atividades desenvolvidas e respectivos **RRTs**;
- Indicar o planejamento para o descarte de resíduos;
- Indicar o estabelecimento do local de armazenamento dos insumos e resíduos gerados.



## O QUE É RRT?

O **Registro de Responsabilidade Técnica**, também conhecido pela sigla **RRT**, é o documento que comprova que projetos, obras ou serviços técnicos de Arquitetura e Urbanismo possuem um responsável técnico devidamente habilitado e registrado no CAU.

A Lei nº 12.378, em seu art. 45, dispõe que toda realização de trabalho de competência privativa ou de atuação compartilhadas com outras profissões regulamentadas será objeto de Registro de Responsabilidade Técnica - **RRT**.



### **IMPORTANTE:**

O **RRT** define o limite das responsabilidades do profissional, por isso, orientamos ao síndico ou ao responsável pela análise documental atentar-se às informações registradas, como as exemplificadas abaixo:

- » **Divergência entre a atividade técnica e o campo descrição**, o qual deverá ser preenchido pelo profissional com o detalhamento da atividade registrada no **RRT**.
- » **RRT sem identificação de pagamento**. Assim como qualquer outro tributo, o **RRT** só tem validade legal após o recolhimento da respectiva Taxa.
- » **Suspeita de fraude**. A autenticidade do **RRT** poderá ser consultada através do [site do CAU/SP](#) ou do QR code.

página 01

1- QR code para verificação de autenticidade.

2- identificação do responsável técnico.

3- identificação da data de pagamento do RRT.

4- dados da obra, descrição da obra, atividades técnicas registradas e metragem da intervenção.

5- O RRT é assinado eletronicamente pelo profissional arquiteto e urbanista.

página 02

5

## REGISTRO DAS ATIVIDADES TÉCNICAS

Conforme glossário de atividades estabelecido na [Resolução CAU/BR nº21/2012](#), temos as seguintes definições:

**PROJETO:** Criação do espírito, documentada por meio de representação gráfica ou escrita de modo a permitir sua materialização, podendo referir-se a uma obra ou instalação, a ser realizada através de princípios técnicos e científicos, visando à consecução de um objetivo ou meta e adequando-se aos recursos disponíveis e às alternativas que conduzem à viabilidade de sua execução.

**EXECUÇÃO DE OBRA, SERVIÇO OU INSTALAÇÃO:** Atividade em que o profissional, por conta própria ou a serviço de terceiros, realiza trabalho técnico ou científico visando à materialização do que é previsto nos projetos de uma obra, serviço ou instalação.

**LAUDO TÉCNICO:** Peça na qual, com fundamentação técnica, o profissional habilitado como perito relata o que observou e apresenta suas conclusões.

### PROJETO

concepção

### EXECUÇÃO

materialização

#### **IMPORTANTE:**

O *RRT* de laudo técnico **NÃO SUBSTITUI** o registro das atividades de execução de obra ou projeto e seus respectivos *RRTs*.

Em conformidade com o plano de reforma e as atividades técnicas nele descritas, o arquiteto e urbanista deve apresentar:

### **RRT DE PROJETO**

Poderá ser emitido antes ou durante a elaboração do projeto; obedecidas as condições de tempestividade descritas no art. 2º da [\*\*Resolução CAU/BR nº184/2019\*\*](#).

### **RRT DE EXECUÇÃO**

Deve ser emitido e apresentado antes do início da obra, tendo em vista a exigência de um responsável técnico pelos serviços desde o primeiro dia de execução.

### **Notas:**

- *Não é possível inserir as atividades de projeto e execução em um único **RRT**, exceto para os casos passíveis de registro na modalidade **RRT MÍNIMO**. Sendo assim, deverão ser apresentados dois **RRTs**, um relativo às atividades de projeto e outro relativo às atividades de execução.*
- ***RRT MÍNIMO** - referente à edificação com área útil ou área total de intervenção de até 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), vinculadas somente a um contratante e um endereço de obra ou serviço.*

Para detalhes, consulte as Resoluções CAU/BR [\*\*nº91/2014\*\*](#), [\*\*nº177/2019\*\*](#) e [\*\*nº184/2019\*\*](#).

## COMUNICAÇÃO DE OBRAS

A autorização de início de obra deverá ser divulgada a todos os usuários do condomínio; seja através de comunicação no quadro de avisos geral ou por outro meio que garanta esta divulgação.

### **Nota:**

*A comunicação efetiva das obras autorizadas pelo síndico contribui para que os condôminos e usuários auxiliem o síndico na identificação de obras em andamento sem autorização.*

- ▶ A documentação da obra (projetos, **RRTs**, plano de reforma, etc.) deverá permanecer no condomínio durante todo o **período de execução**, devendo ser apresentada aos órgãos fiscalizatórios sempre que solicitada.

## COLABORE E DENUNCIE

Síndicos e administradores, são agentes colaboradores na preservação da segurança das edificações e no combate ao exercício ilegal ou irregular da Arquitetura e Urbanismo. Denuncie!

Cadastre uma denúncia, caso:

- seja identificada irregularidade no **RRT** apresentado;
- seja identificada recusa de apresentação da documentação referente a obra em andamento (por parte do profissional ou condômino);
- seja identificada conduta do profissional arquiteto e urbanista, em desacordo com o **Código de Ética e Disciplina do CAU/BR**.

**DENUNCIE**



 **IMPORTANTE:**

*As atividades relativas às obras e reformas, quando executadas por pessoas não habilitadas, configuram o **exercício ilegal** da profissão e serão fiscalizadas pelos órgãos públicos e Conselhos de Fiscalização Profissional. A contratação de pessoa ou empresa não habilitada para a execução desses serviços gera consequências para o **contratante**, que poderá responder nas esferas administrativa, civil e criminal, assumindo a responsabilidade por acidentes ou problemas técnicos.*

Para encontrar um arquiteto e urbanista ou empresa de Arquitetura e Urbanismo, consulte:





<https://acheumarquiteto.caubr.gov.br/>

## FISCALIZAÇÃO DO CAU/SP - CONTATOS

A fiscalização do CAU/SP atua em todo o território do Estado de São Paulo e possui 11 postos de atendimento localizados estrategicamente para melhor atendê-lo. **Contate** a unidade mais próxima.




 **Sede CAU/SP**  
São Paulo - Capital  
 (11) 3014-5900



Acesse nosso site

[www.causp.gov.br](http://www.causp.gov.br)

Siga nossas redes sociais

 causp\_oficial

 /causpoficial

 CAU SP

