



PROCESSO	SEI: 00176.002400/2024-23
ASSUNTO	Atualização Cadernos de Fiscalização: Condomínios e Centros Comerciais

DELIBERAÇÃO Nº 161/2024 – CAURS/PLEN/CEP

A COMISSÃO DE EXERCÍCIO PROFISSIONAL – CEP-CAU/RS, reunida remotamente através da plataforma *Teams*, no dia 14 de outubro de 2024, no uso das competências que lhe conferem inciso VI do art. 95 do Regimento Interno do CAU/RS, após análise do assunto em epígrafe, e

Considerando o art. 95, inciso IX, do Regimento Interno do CAU/RS, o qual define que compete à Comissões de Exercício Profissional apreciar e deliberar sobre propostas relacionadas a exercício profissional, encaminhadas pelo Colegiado das Entidades de Arquitetura e Urbanismo do CAU/RS (CEAU-CAU/RS);

Considerando a Proposta n. 06/2023 do Colegiado das Entidades de Arquitetura e Urbanismo do CAU/RS que solicita alteração do texto do Caderno de Fiscalização 3 – CONDOMÍNIO;

Considerando que cabe ao CAU/UF, dentre outros deveres, o de verificar a regularidade de obras de reforma em condomínios, bem como novas edificações, no caso de condomínios horizontais, em cumprimento à Lei nº 12.378/2010 e à Resolução CAU/BR nº 198/2020, que dispõe sobre a fiscalização do exercício profissional de arquitetura e urbanismo;

Considerando que a ABNT NBR Nº 16.280/2015, que trata de reformas em edificações, sofreu alterações no texto da norma com o advento da ABNT NBR 16280:2020;

Considerando que todas as deliberações de comissão devam ser encaminhadas à Presidência do CAU/RS, para verificação e encaminhamentos, conforme Regimento Interno do CAU/RS;

DELIBERA:

1- Propor as seguintes alterações nos **Cadernos de Fiscalização 3 - CONDOMÍNIOS**:

1ª

Onde se lê: ABNT NBR nº 16.280/2015 - páginas 5, 6, 9, 10, 13 (2x) e 14.

ALTERAR para: ABNT NBR 16280:2020

2ª

No texto do subtítulo da página 6 da Cartilha:

REFORMA:

(ALTERAR TEXTO PARA)

Atividade técnica regulamentada pela Lei nº 12.378/2010 e que consta na Resolução CAU/BR nº 21/2012. Consiste na alteração nas condições da edificação existente com ou sem mudança de função, visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança, e que não seja manutenção.

Uma boa pergunta a ser feita é: será dada uma nova forma? Se sim, trata-se de uma “re-forma”. São exemplos de reforma, dentre outros: demolição e edificação de paredes internas (mesmo aquelas em gesso acartonado); rebaixo de gesso; alteração em pontos de instalações elétricas ou hidrossanitárias; alterações estruturais; fechamento de sacada com vidro; construção de mezaninos metálicos/removíveis. Nessas situações, é obrigatória a presença de responsável técnico(a), como um(a) arquiteto(a) e urbanista, que deverá emitir o(s) respectivo(s) Registro(s) de Responsabilidade Técnica (RRT) para o projeto e para a execução de todas as atividades.

3ª

No texto do subtítulo da página 7 da Cartilha:

MANUTENÇÃO:

(ALTERAR TEXTO PARA)

Consiste em manter as condições originais da edificação, preservando-a. São exemplos de manutenção, dentre outros: pintura de paredes; substituição de revestimentos cerâmicos (desde que não sejam removidos com ferramenta de alto impacto – como martelete); substituição de partes de encanamento (observada a restrição ao uso de materlete); troca de luminárias (sem alteração na rede elétrica). Nessas situações, ainda que não haja dispositivo legal que exija a presença de um responsável técnico, é recomendável a contratação de mão de obra capacitada a fim de evitar transtornos de qualidade e segurança.

A falta de manutenção, conforme dispõe a ABNT 5674, que versa sobre Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, pode gerar a retirada de serviço de edificações muito antes de cumprida sua vida útil projetada ou, ainda, gerar um sobrecusto intensivo dos serviços de recuperação. Nesse sentido, a manutenção deve ser levada em conta tão logo as edificações sejam colocadas em uso, sendo entendida como um serviço técnico programável e um investimento na preservação do valor patrimonial.

4ª

No texto do subtítulo da página 7 da Cartilha:

///ADMINISTRADORA/SÍNDICO(A)

- Disponibilizar o teor da convenção de condomínio e regimento interno; **(INCLUIR)**
- Disponibilizar manual de operação, uso e manutenção da edificação; **(INCLUIR)**
- Cobrar os documentos (plano de reforma e RRT) de responsabilidade técnica referentes à obra; **(INCLUIR)**
- Encaminhar a proposta de reforma para análise técnica e legal; **(EXCLUIR)**
- Verificar se o plano de reforma (se aplicável) está sendo cumprido; **(EXCLUIR)**

5ª

No texto do subtítulo da página 9 da Cartilha:

DEU PROBLEMA

(ACRESCENTAR 3º PARÁGRAFO)

Durante as obras, caso sejam identificados problemas como a não observância do Plano de Reformas, alterações de escopo ou qualquer divergência do que foi previamente acordado com o condomínio, o(a) síndico(a) deve buscar adotar medidas que paralisem a obra, como, por exemplo, proibindo o acesso de materiais e funcionários(as) às dependências do edifício.

(INCLUIR)

Numeração na página 9.

6ª

No texto do subtítulo na página 9 da Cartilha:

B. RESOLUÇÃO CAU/BR Nº 21/2012

(INCLUIR) a definição abaixo sobre Arquitetura de Interiores com base na Resolução CAU/BR nº 51:

ARQUITETURA DE INTERIORES:

Campo de atuação profissional da Arquitetura e Urbanismo que consiste na intervenção em ambientes internos ou externos de edificação, definindo a forma de uso do espaço em função de acabamentos, mobiliário e equipamentos, além das interfaces com o espaço construído – mantendo ou não a concepção arquitetônica original –, para adequação às novas necessidades de utilização. Esta intervenção se dá no âmbito espacial; estrutural; das instalações; do condicionamento térmico, acústico e lumínico; da comunicação visual; dos materiais, texturas e cores; e do mobiliário.^a

7ª

No texto do subtítulo nas páginas 9 e 10 da Cartilha:

Onde se lê:

B. RESOLUÇÃO CAU/BR Nº 21/2012

C. RESOLUÇÃO CAU/BR Nº 91/2014

D. RESOLUÇÃO CAU/BR Nº 198/2020

ALTERAR PARA:

A. RESOLUÇÃO CAU/BR Nº 21/2012

B. RESOLUÇÃO CAU/BR Nº 91/2014

C. RESOLUÇÃO CAU/BR Nº 198/2020

2- Propor as seguintes alterações nos **Cadernos de Fiscalização 4 - CENTROS COMERCIAIS**:

1ª

Onde se lê: ABNT NBR nº 16.280/2015 - páginas 5, 6, 8, 9, 13 (2x) e 14.

ALTERAR para: ABNT NBR 16280:2020

2ª

No texto do subtítulo da página 6 da Cartilha:

REFORMA:

(ALTERAR TEXTO PARA)

Atividade técnica regulamentada pela Lei nº 12.378/2010 e que consta na Resolução CAU/BR nº 21/2012. Consiste na alteração nas condições da edificação existente com ou sem mudança de função, visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança, e que não seja manutenção.

Uma boa pergunta a ser feita é: será dada uma nova forma? Se sim, trata-se de uma “re-forma”. São exemplos de reforma, dentre outros: demolição e edificação de paredes internas (mesmo aquelas em gesso acartonado); rebaixo de gesso; alteração em pontos de instalações elétricas ou hidrossanitárias; alterações estruturais; fechamento de sacada com vidro; construção de mezaninos

metálicos/removíveis. Nessas situações, é obrigatória a presença de responsável técnico(a), como um(a) arquiteto(a) e urbanista, que deverá emitir o(s) respectivo(s) Registro(s) de Responsabilidade Técnica (RRT) para o projeto e para a execução de todas as atividades.

3ª

No texto do subtítulo das páginas 6 e 7 da Cartilha:

MANUTENÇÃO:

(ALTERAR TEXTO PARA)

Consiste em manter as condições originais da edificação, preservando-a. São exemplos de manutenção, dentre outros: pintura de paredes; substituição de revestimentos cerâmicos (desde que não sejam removidos com ferramenta de alto impacto – como martelo); substituição de partes de encanamento (observada a restrição ao uso de martelete); troca de luminárias (sem alteração na rede elétrica). Nessas situações, ainda que não haja dispositivo legal que exija a presença de um responsável técnico, é recomendável a contratação de mão de obra capacitada a fim de evitar transtornos de qualidade e segurança.

A falta de manutenção, conforme dispõe a ABNT 5674, que versa sobre Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, pode gerar a retirada de serviço de edificações muito antes de cumprida sua vida útil projetada ou, ainda, gerar um sobrecusto intensivo dos serviços de recuperação. Nesse sentido, a manutenção deve ser levada em conta tão logo as edificações sejam colocadas em uso, sendo entendida como um serviço técnico programável e um investimento na preservação do valor patrimonial.

4ª

No texto do subtítulo da página 8 da Cartilha:

DEU PROBLEMA

(ACRESCENTAR 4º PARÁGRAFO)

Durante as obras, caso sejam identificados problemas como a não observância do Plano de Reformas, alterações de escopo ou qualquer divergência do que foi previamente acordado com o condomínio, o(a) síndico(a) deve buscar adotar medidas que paralise a obra, como, por exemplo, proibindo o acesso de materiais e funcionários(as) às dependências do edifício.

5ª

No texto do subtítulo na página 8 da Cartilha:

B. RESOLUÇÃO CAU/BR Nº 21/2012

(INCLUIR) a definição abaixo sobre Arquitetura de Interiores com base na Resolução CAU/BR nº 51:

ARQUITETURA DE INTERIORES:

Campo de atuação profissional da Arquitetura e Urbanismo que consiste na intervenção em ambientes internos ou externos de edificação, definindo a forma de uso do espaço em função de acabamentos, mobiliário e equipamentos, além das interfaces com o espaço construído – mantendo ou não a concepção arquitetônica original –, para adequação às novas necessidades de utilização. Esta intervenção se dá no âmbito espacial; estrutural; das instalações; do condicionamento térmico, acústico e lumínico; da comunicação visual; dos materiais, texturas e cores; e do mobiliário.

6ª

No texto do subtítulo nas páginas 8 e 9 da Cartilha:

Onde se lê:

- B. RESOLUÇÃO CAU/BR Nº 21/2012
- C. RESOLUÇÃO CAU/BR Nº 91/2014
- D. RESOLUÇÃO CAU/BR Nº 198/2020

ALTERAR PARA:

- A. RESOLUÇÃO CAU/BR Nº 21/2012
- B. RESOLUÇÃO CAU/BR Nº 91/2014
- C. RESOLUÇÃO CAU/BR Nº 198/2020

3- Solicitar que as atualizações propostas acima sejam enviadas à Gerência de Comunicação do CAU/RS, a fim de que elabore os dois novos modelos gráficos e, quando os cadernos estiverem prontos, encaminhe de volta à CEP-CAU/RS antes da publicação e impressão para aprovação;

4- Solicitar que esta Deliberação seja encaminhada à Presidência para apreciação e providências.

Aprovado por unanimidade dos membros presentes; com **4 votos favoráveis** dos conselheiros Adryan Marcel Lorenzon, Cristiane Bisch Piccoli, Marta Kessler e Nathália Pedrozo Gomes, registrada a ausência da conselheira Ingrid Louise de Souza Dahm.

Esta deliberação entra em vigor na data de sua publicação.

Porto Alegre - RS, 14 de outubro de 2024.

451ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE EXERCÍCIO PROFISSIONAL - RS - CAU/RS
(remota)

Folha de Votação

Função	Conselheiro	Votação			
		Sim	Não	Abst.	Ausên.
Coordenadora-Adjunta	Cristiane Bisch Piccoli	X			
Membro Suplente	Nathália Pedrozo Gomes	X			
Membro Suplente	Marta Kessler	X			
Membro	Adryan Marcel Lorenzon	X			

Membro	Ingrid Louise de Souza Dahm				X
--------	-----------------------------	--	--	--	---

Histórico da votação:

451ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE EXERCÍCIO PROFISSIONAL - CAU/RS

Data: 14/10/2024

Matéria em votação: Atualização Cadernos de Fiscalização: Condomínios e Centros Comerciais

Resultado da votação: Sim (4) Não (0) Abstenções (0) Ausências (1), Total (4)

Impedimento/suspeição: (0)

Ocorrências: 0

Condução dos trabalhos (coordenadora-adjunta): Cristiane Bisch Piccoli

Assessoria Técnica: Melina Greff Lai



Documento assinado eletronicamente por **MELINA GREFF LAI, Assessor(a) Técnico(a)**, em 18/10/2024, às 14:44 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **CRISTIANE BISCH PICCOLI, Conselheiro(a)**, em 21/10/2024, às 16:42 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no portal do SEI CAU, endereço caubr.gov.br/seicau, utilizando o código CRC **A4485BAE** e informando o identificador **0373730**.

Rua Dona Laura, 320 14/15o. Andar | CEP 90430-090 - Porto Alegre/RS

www.caurs.gov.br

00176.002400/2024-23

0373730v5