



PROCESSO	SEI: 00176.002400/2024-23
ASSUNTO	Altera a Deliberação CEP-CAU/RS n. 161/2024: Atualização Cadernos de Fiscalização Condomínios e Centros Comerciais

DELIBERAÇÃO Nº 181/2024 – CAURS/PLEN/CEP

A COMISSÃO DE EXERCÍCIO PROFISSIONAL – CEP-CAU/RS, reunida remotamente através da plataforma *Teams*, no dia 11 de novembro 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 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 a Deliberação CEP-CAU/RS n. 161/2024 aprovada em 14 de outubro de 2024, que propõe alterações nos cadernos de fiscalização 3-CONDOMÍNIOS e 4-CENTROS COMERCIAIS;

Considerando que a ABNT NBR Nº 16.280/2020, que trata de reformas em edificações, sofreu alterações no texto da norma com o advento da ABNT NBR 16280:2024;

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 16280:2024

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 martelo); substituição de partes de encanamento (observada a restrição ao uso de martelo); 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.

4ª

ACRESCENTAR a nota abaixo após o item MANUTENÇÃO:

>>>NÃO ESQUEÇA DA OBRIGATORIEDADE DE CONSULTAR TAMBÉM:

NBR 5674 - Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção

NBR 14037 - Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações — Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos

NBR 15575 - Edificações habitacionais — Desempenho

NBR 16747 - Inspeção predial - Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento

NBR 17170 - Edificações - Garantias - Prazos recomendados e diretrizes

5ª

No texto do subtítulo "II. SÍNDICOS, PROPRIETÁRIOS E PRESTADORES DE SERVIÇO" da página 7 da Cartilha, **ALTERAR** o texto existente para a proposta abaixo:

///ADMINISTRADORA/SÍNDICO(A):

Antes do início da obra de reforma

- disponibilizar ao(à) proprietário(a) e seu(sua) responsável técnico(a) o teor da convenção de condomínio e regimento interno;
- informar sobre a necessidade de atualização do manual de operação, uso e manutenção da edificação quando finda a reforma, observadas as normas pertinentes vigentes;
- requerer, receber e arquivar a documentação referente à reforma, principalmente os documentos de responsabilidade técnica de projeto e execução emitidos por profissional habilitado(a);
- garantir que a entrada de insumos e pessoas contratadas para realização dos serviços de reforma ocorram somente após aprovado o plano de reforma;
- comunicar e disseminar aos demais condôminos as informações sobre as obras de reforma aprovadas.

Durante as obras de reforma

- Acompanhar o andamento geral dos serviços considerando as informações presentes no plano de reforma aprovado, garantindo que seja seguido;
- Solicitar do(a) responsável técnico(a) pela reforma, a qualquer tempo, informações e atualizações

sobre a execução dos serviços, a fim de garantir o cumprimento do plano de reforma;

- Tomar as ações necessárias para garantia de segurança da edificação e demais usuários(as) caso haja indícios de risco iminente oriundo dos serviços de reforma.

NOTA: De acordo com a ABNT NBR 16.280/2024, não compete ao(à) responsável legal pela edificação a avaliação ou análise técnica dos serviços de reforma, uma vez que a responsabilidade pelas intervenções recai sobre o(a) responsável técnico(a) constituído(a) pelo(a) proprietário(a) da unidade autônoma para os serviços de projeto e de execução. Dessa sorte, a norma recomenda que as considerações do(a) responsável legal pela edificação se atenham à garantia de que o plano de reforma seja entregue com a documentação de responsabilidade pertinente e que seja seguido até o fim dos serviços.

Após as obras de reforma

- solicitar a entrega do termo de encerramento das obras e do manual atualizado, nos termos da ABNT NBR 14037;

- encerrada a obra nos termos descritos anteriormente, cancelar as autorizações para entrada e circulação de insumos ou prestadores de serviço da obra;

- arquivar toda a documentação oriunda da reforma e mantê-la disponível para consultas futuras, bem como garantir que seja integralmente transferida ao(à) seu(sua) sucessor(a) na administração condominial;

- atualizar o conteúdo do manual do proprietário de acordo com as condições estabelecidas na ABNT NBR 14037, incorporando a ele as instruções de uso e manutenção referentes às reformas conduzidas nas unidades autônomas e também, quando aplicável, as novas condições de prazos de garantia, conforme a ABNT NBR 17170. No caso de inexistência de manual do proprietário na edificação reformada, ainda assim, as intervenções que compõem a reforma devem ter o manual de uso, operação e manutenção elaborado e disponibilizado pelo(a) responsável técnico(a) pela reforma, conforme disposto na ABNT NBR 14037.

///PROPRIETÁRIO(A)/INQUILINO(A):

Antes do início da obra de reforma

- contratar responsável técnico(a) habilitado(a) para a elaboração de projeto e condução da execução da obra de reforma;

- garantir que o plano de reforma e todos os documentos de responsabilidade técnica pertinentes sejam entregues ao(à) responsável legal da edificação;

- sob nenhuma hipótese das início às atividades de reforma sem a formalização de responsável técnico(a) pelos serviços e aprovação da reforma junto ao(à) responsável legal da edificação.

Durante as obras de reforma

- atender de forma diligente apontamentos e exigências presentes nesta norma, indicados pelo(a) responsável legal da edificação, a fim de garantir que todos os preceitos de segurança e regulamentos estejam sendo atendidos;

- comunicar ao(à) responsável legal da edificação quaisquer mudanças no andamento dos serviços que impliquem em alteração do plano de reforma;

- observar horários de silêncio e demais regras dispostas na convenção de condomínio e regimento interno a fim de evitar transtornos junto aos demais condôminos e a paralisação da obra.

Após as obras de reforma

- fornecer ao(à) responsável legal da edificação as instruções de uso e manutenção referentes às alterações realizadas na unidade autônoma, permitindo que o manual do proprietário seja atualizado. Se não houver manual do proprietário na edificação, as intervenções que compõem a reforma devem ter o manual de uso, operação e manutenção;

- no caso de inexistência de manual do proprietário na edificação reformada, ainda assim, as intervenções que compõem a reforma devem ter o manual de uso, operação e manutenção elaborado e disponibilizado pelo(a) responsável técnico(a) pela reforma, conforme disposto na ABNT NBR 14037;

- as providências acima, do ponto de vista de sua elaboração técnica, deverão ser solicitadas ao(à) responsável técnico contratado para os serviços de reforma.

///RESPONSÁVEIS TÉCNICOS(AS):

Antes do início da obra de reforma

- elaborar projetos, memorial descritivo e plano de reforma;
- emitir o(s) Registro(s) de Responsabilidade Técnica - RRTs - necessário(s);
- conhecer as regras do regimento ou convenção condominial sobre obras/reformas;

Durante as obras de reforma

- prestar informações à administração do condomínio quando solicitado(a);
- conduzir as respectivas execuções de acordo com as particularidades da edificação e a legislação vigente;

Após as obras de reforma

- elaborar o manual de uso, operação e manutenção das intervenções que compõem a reforma;
- realizar a baixa dos RRTs

6ª

No texto do subtítulo "OBRA FINALIZADA" da página 8 da Cartilha: **REMOVER** esse item e o todo o respectivo texto, uma vez que o conteúdo foi incluído nas responsabilidades acima.

7ª

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 paralise a obra, como, por exemplo, proibindo o acesso de materiais e funcionários(as) às dependências do edifício.

(INCLUIR)

Numeração na página 9.

8ª

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.³

9ª

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 16280:2024

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 martelinho); substituição de partes de encanamento (observada a restrição ao uso de martelinho); 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.

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 paralitem 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 **5 votos favoráveis** das conselheiras Anelise Cancelli, Cristiane Bisch Piccoli, Fabiana Donatti, Nathália Pedrozo Gomes e Rafaela Ritter dos Santos .

Esta deliberação entra em vigor na data de sua publicação.

Porto Alegre - RS, 11 de novembro de 2024.

454ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE EXERCÍCIO PROFISSIONAL - RS - CAU/RS
(remota)

Folha de Votação

Função	Conselheiro	Votação			
		Sim	Não	Abst.	Ausên.
Coordenadora	Rafaela Ritter dos Santos	X			
Coordenadora-Adjunta	Cristiane Bisch Piccoli	X			
Membro Suplente	Nathália Pedrozo Gomes	X			
Membro	Fabiana Donatti	X			
Membro	Anelise Cancelli	X			

Histórico da votação:

454ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE EXERCÍCIO PROFISSIONAL - CAU/RS

Data: 11/11/2024

Matéria em votação: Altera a Deliberação CEP-CAU/RS n. 161/2024

Resultado da votação: Sim (5) Não (0) Abstencões (0) Ausências (0), Total (5)

Impedimento/suspeição: (0)

Ocorrências: 0

Condução dos trabalhos (coordenadora): Rafaela Ritter dos Santos

Assessoria Técnica: Melina Greff Lai



Documento assinado eletronicamente por **MELINA GREFF LAI, Assessor(a) Técnico(a)**, em 12/11/2024, às 09:20 (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 **RAFAELA RITTER DOS SANTOS, Coordenador(a)**, em 13/11/2024, às 14:35 (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 **A7C28790** e informando o identificador **0397645**.

