Exija do arquiteto e urbanista o Registro de Responsabilidade Técnica — RRT

Quando for contratar uma empresa ou um profissional de Arquitetura e Urbanismo, exija o Registro de Responsabilidade Técnica - RRT da obra e/ou serviço, antes mesmo de seu inicio. No documento, constam detalhes como o endereço da obra, dados do contratante e do profissional, o serviço executado, entre outros itens.

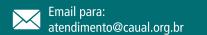
O RRT também define quem são os responsáveis técnicos pelas atividades de Arquitetura e Urbanismo a serem realizadas. Ou seja, isenta você, síndico, de ser responsabilizado civil e criminalmente por danos à estrutura predial. Além disso, o RRT atesta o registro do arquiteto e urbanista em orgão regulamentar e fiscalizador, no caso o Conselho de Arquitetura e urbanismo de Alagoas - CAU/AL, comprovando regularidade do exercício profissional.

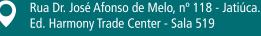
Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), publicou a NBR 16.280, que traça diretrizes de toda obra que envolva alterações e comprometimento da edificação ou do entorno esteja sujeita à análise da construtora ou incorporadora e do projetista.

Portanto, ao contratar pessoa física ou jurídica para a realização da obra e/ou serviço em seu condomínio, exija a apresentação do RRT. Isso trará maior segurança para o condomínio e os condôminos, bem como respaldo jurídico. E mais, anexe uma via do RRT aos demais documentos da obra e/ou serviço executado.











INFORMATIVO PARA CONDOMÍNIOS ORIENTAÇÕES BÁSICAS SOBRE REFORMAS



conselho de Arquitetura e Urbanismo de Alagoas - CAU/AL, buscando assegurar que os serviços de reformas realizados nas unidades privativas que compoem os condôminos possam garantir segurança aos moradores, apresenta esse informativo com orientações básicas sobre reformas voltadas aos profissionais de administração de imóveis, síndicos e condôminos.

RESPONSABILIDADES

Tendo em vista que a responsabilidade pela manutenção e segurança dos prédios, assim como de suas instalações, é do condomínio, do proprietário ou do ocupante do imóvel, os mesmos respondem por possíveis danos que as obras executadas sem a participação de um profissional legalmente habilitado possam ocasionar aos moradores ou a terceiros.

Nesse sentindo, o CAU/AL apresenta a seguir dicas para realização de obras ou serviços dentro da legalidade, buscando preservar e proteger os moradores assim como a sociedade em geral.

O SÍNDICO TAMBÉM É **RESPONSÁVEL**

De acordo com a Lei 10.406/02, o síndico diligencia a conservação e guarda das partes comuns, além de zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores.

OBRA LEGAL

As obras de reforma, manutenção ou ampliação devem ser executadas por profissional legal, evitando dessa forma, o uso de materiais inadequados, riscos de acidente, custos adicionais e, até mesmo, tragédias e prejuízos irreparáveis.

Caso o síndico queira checar o registro do arquiteto e urbanista no Conselho, orienta-se proceder consulta no site do CAU/AL (www.caual.gov.br), em Servicos Online, para verificar se o mesmo está registrado no Conselho.

SÍNDICO, AGENDE UMA REUNIÃO COM O CAU/AL ATRAVÉS DO EMAIL: **GERENCIATECNICA@CAUAL.ORG.BR OU ATRAVÉS DO TELEFONES:** 3313.3506 | 3313.3508

O AROUITETO E URBANISTA É O PROFISSIONAL HABILITADO POR LEI, A REALIZAR PROJETO DE AROUITETURA DE INTERIOR.

SUGESTÕES

- Antes que seja iniciada qualquer obra em apartamento ou sala, os proprietários ou inquilinos devem apresentar ao síndico, incumbido a este autorizar ou não a reforma, os projetos assinados pelos profissionais responsáveis, acompanhados dos devidos registros das atividades perante seu conselho de classe.
- Se a obra for realizada por um empresa ou um profissional de Arquitetura e Urbanismo, exija o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) da obra e/ou serviço, antes mesmo de seu início. No documento, constam detalhes como os dados do profissional responsável, o tempo estimado da obra e o tipo da atividade que será realizada.
- O RRT é a documentação que comprova quem são os responsáveis pelas atividades de Arquitetura e Urbanismo a serem realizadas. Ou seja, preserva os moradores e os síndicos de serem responsabilizados por danos ocasionados pelas intervenções feitas.
- O ideal é que nas convenções dos condomínios, ou regimentos internos existam cláusulas determinando a obrigatoriedade de observação das normas em vigor, a exemplo da NBR 16.280, que trata sobre reformas em edificações.

Fique atento aos serviços em que é indispensável possuir um Responsável Técnico habilitado, como nos exemplos abaixo:

- ✓ Demolição e/ou construção de parede;
- ✓ Abertura e/ou fechamento de vãos;
- Alteração nas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;
- ✓ Substituição de revestimento (piso, parede, teto);
- ✓ Instalação de mobiliário fixo.

Exemplos de servicos em que não é obrigatório contratar um profissional habilitado:

- ✓ Substituição do mobiliário móvel;
- ✓ Instalação de cortina;
- ✓ Troca de luminária;
- ✓ Substituição de metais e louças sanitárias;
- ✓ Rebaixamento de forro de gesso.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Contratei um arquiteto e urbanista e este cumpriu o contrato. Agora, preciso alterar meu projeto, mas não tenho mais como contatá-lo. Como devo proceder?

A rigor, essa alteração não pode ser feita, salvo autorização por escrito da pessoa natural, titular do direito autoral do trabalho, conforme diz a Lei n.º 12.378/2010. Entretanto, a mesma lei (art. 16, § 2°) diz 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.

Um arquiteto e urbanista executou minha obra 2 há cinco anos e, agora começou a apresentar fissuras, trincas, rachaduras e/ou deformações. Ele ainda é responsável pelo que foi executado?

Conforme o Código Civil vigente (artigo n.º 618) "nos contratos de empreitada de edificios ou outras construções consideráveis, o empreteiro 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 empreteiro, nos 185 dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito."

ESTAMOS A DISPOSIÇÃO NAS **REDES SOCIAS E NO SITE** PARA OUTRAS DÚVIDAS.

Paquei 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 (a) quanto ao contrato firmado entre as partes. O síndico pode ainda denunciar o profissional no CAU/AL, que irá avaliar a documentação comprobatória por meio de sua Comissão de Ética e Disciplina. As sanções previstas em lei vão desde advertência até o cancelamento do registro profissional.

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

Não. Entre as atribuições reservadas em lei ao CAU/AL, não se encontra o poder de embargo a obras. Em Alagoas, tal função compete à Agência de Fiscalização de Alagoas (Agefis).

Por lei, quais serviços arquitetos e urbanistas com registro no CAU/AL estão habilitados a

Execução de edificações; projeto arquitetônico e de reforma; projeto de adequação de acessibilidade; As Built; projeto de estrutura em madeira, concreto, pré-fabricada, estrutura metáliza, mistas e adequação ergonômica; projeto de arquitetura de interiores, que envolvam alteração nas instalações prediais; projeto de reforma de interiores; arquitetura paisagística; vistorias; laudos; perícias e avaliações (Lei n.º 12378/2010).

>> COMO É FEITA A FISCALIZAÇÃO DO CAU?

O código urbanistico e Plano Diretor das cidades, determinam que as obras só devam ser executadas sob supervisão de um profissional Habilitado. O Conselho de Arquitetura e Urbanismo é uma autarquia federal com a finalidade de fiscalizar o exercício da profissão, abrangendo as atribuições e os campos de atuação previstos em Lei, além de atuar na prevenção da prática do exercício ilegal da profissão de arquitetura e urbanismo. As atividades técnicas estão especificadas nas Resoluções 21 e 51 do CAU/BR, disponíveis para download no site do CAU/AL.

documentações que comprovem a atuação de desempenhada por um Arquiteto e Urbanista, o necessário sempre deixar uma cópia na obra.



Durante as visitas para vistorias, o fiscal solicita documento legal exigido é o Registro de Responsabilidade Técnica – RRT. É obrigatório que o profissionais habilitados pelas atividades profissional contratado emita este documento e entregue diagnosticar as alterações a serem feitas, de desenvolvidas na obra referentes a projeto e as cópias assinadas, tantas quanto forem necessárias modo a não interferir na estabilidade e na execução. Se a atividade estiver sendo para aprovação dos projetos nos órgãos públicos, sendo segurança da edificação.

Se a fiscalização encontrar indícios de irregularidades que não sejam da competência do CAU fiscalizar, os relatórios serão encaminhados às autoridades competentes para que os fatos sejam apurados.

Vale salientar que a fiscalização feita pelo CAU visa garantir à sociedade serviços de Arquitetura e Urbanismo de qualidade, com as condições de segurança e bem-estar à altura de suas necessidades e em conformidade com as disposições da legislação em vigor. A presença de um arquiteto é fundamental para se elaborar e executar seu projeto, pois ele está habilitado para analisar o comportamento da estrutura, das vedações, das instalações prediais e