



CPI – ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Avenida Guilhermina, nº 684 – Jd. Guilhermina – Praia Grande/SP

Telefax (13) 3473-6000 CEP 11701-500

www.cpiadministracao.com.br

Praia Grande, 17-abril-2014

AVISO IMPORTANTE!!!

SRS. SÍNDICOS(as)

Ass. Ref.: “REFORMA EM APARTAMENTOS”

ABNT 16.280 – REFORMAS DEVEM TER AUTORIZAÇÃO DE ENGENHEIRO, DETERMINA ABNT

Prezados Síndicos(as):

A **CPI**, na função de auxiliá-los no exercício de suas atividades cotidianas, orientando-os sobre os aspectos legais e dando-lhes suporte às atividades administrativas, vimos informa-lhes sobre uma questão muito importante: **“novas regras para reforma em apartamento e áreas comuns em condomínio”**.

ABNT criou novas regras para evitar acidentes em obras. Mudanças estruturais devem ter acompanhamento de profissionais. Reformas que mudem a estrutura de um apartamento ou de uma casa precisarão ter o acompanhamento de um arquiteto ou engenheiro a partir de sexta-feira (18-abril-2014). A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) criou novas regras para evitar alterações que abalem a estrutura de edificações e coloquem moradores em risco. Atualmente, só é necessária a autorização do síndico para a reforma começar.

Com a mudança, os condôminos que quiserem fazer alguma alteração no apartamento precisarão apresentar um escopo do trabalho ao síndico. Se houver alteração na estrutura, o síndico deve pedir uma avaliação de um engenheiro ou arquiteto e contratar o profissional para monitorar a obra.

A norma foi pensada como resultado de uma preocupação de tragédias que aconteceram em obras e reformas em edifícios, segundo a ABNT. A regra vale para qualquer tipo de reforma, sejam elas residenciais ou comerciais, dentro ou fora de condomínios.

No caso de casas fora de um condomínio, o dono do imóvel deve assumir a responsabilidade de contratar um profissional. As alterações em projetos devem ser apresentadas à Prefeitura, que só aceita as modificações mediante um responsável (Engenheiro Civil + recolhimento de ART – anotação de responsabilidade técnica).

Pela lei, pouco muda, uma vez que o síndico **“já deveria ser avisado sobre reformas e obras dentro do condomínio”**. Infelizmente não é o que se vê na prática. Em muitos condomínios, os condôminos acreditam que, por se tratar de sua unidade autônoma, estão livres para efetuar as alterações que julgarem adequadas para o espaço. Algumas vezes sem se preocupar com o impacto sofrido pelas estruturas. A idéia da norma é mudar principalmente a cultura de que a contratação de um bom pedreiro não acarreta em maiores problemas para a estrutura do condomínio.

DAS RESPONSABILIDADES:

A principal mudança é que a partir do dia 18/4/2014 os moradores que forem executar qualquer tipo de intervenção em suas unidades deverão apresentar um laudo assinado por um engenheiro ou arquiteto detalhando o que será feito ali, com uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). Cabe ao síndico autorizar ou não a reforma. No laudo **“deve constar”** um cronograma detalhado do que será feito na obra, o



CPI – ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Avenida Guilhermina, nº 684 – Jd. Guilhermina – Praia Grande/SP

Telefax (13) 3473-6000 CEP 11701-500

www.cpiadministracao.com.br

tempo estimado da intervenção, além dos materiais utilizados. A pergunta que fica, porém, é: o síndico terá condições de julgar se aquela obra, ou laudo, realmente não trarão prejuízos para a coletividade? - Por um lado, a responsabilidade realmente é do profissional que apresenta o laudo – caso o pior aconteça, ele será responsabilizado na Justiça comum e no seu órgão de classe. Por outro, esse profissional está sendo contratado para executar um serviço, e a ART pode dizer uma coisa e ser executada outra – e nesse caso, o síndico pode vir a ser responsabilizado por não ter fiscalizado a obra corretamente, daí a importância do síndico exigir sempre o laudo com a assinatura do profissional, e fiscalizar, na medida do possível, se a reforma está seguindo o que diz o documento. Dessa forma, o síndico - e a edificação - ficam resguardados.

DOS CUSTOS:

Por isso, o ideal é que o condomínio, para se precaver, também conte com um especialista para analisar as obras que serão feitas nas unidades autônomas. Como contratar esse serviço envolveria custos, é importante discutir sobre quem arcará com ele. Uma assembleia pode debater o tema e deliberar que o morador que estiver tocando uma obra em sua unidade deverá arcar com os custos de uma consultoria independente, escolhida pelo condomínio, para analisar o laudo em questão, dando mais transparência e segurança na aprovação das alterações. Outra opção é que o condomínio arque com o custo, o que poderia elevar um pouco o valor da taxa condominial. A votação necessária para essa deliberação é a maioria simples dos presentes na assembleia, ou seja, 50% mais um dos condôminos participantes, considerando a fração ideal de cada - sempre.

DAS INFRAÇÕES:

Mas e se morador simplesmente não quiser informar ou esperar pela autorização do síndico para executar a obra? – Bem, nesses casos, o síndico pode “denunciar a obra junto à prefeitura” ou entrar na “Justiça” pedindo a paralisação da reforma.

Para complementar a informação, recomendamos que assistam o vídeo na internet sobre o assunto: <http://noticias.r7.com/sp-no-ar/videos/novas-regras-para-reformas-em-condominios-pesam-no-bolso-de-moradores-15042014>.

Agradecemos pela atenção e ficamos á disposição para novos esclarecimentos caso se faça necessário (Setor de Manutenção: e-mail atendimento01@cpiadministracao.com.br / manutencao@cpiadministracao.com.br – 13-3473-6000/ramal 23 ou 31).

Atenciosamente.

CPI-ADMINISTRAÇÃO

Setor de Manutenção