



NOTA TÉCNICA PREVENTIVA

FRACTAL Arquitetura e Consultoria CNPJ: 63.659.537/0001-88 CAU PJ 73319-1

Responsável Técnico: **Bruno Cirino Vanni** – Arquiteto e Urbanista – CAU A98663-1

Telefone/WhatsApp: (11) 93751-8058 - E-mail: contato@fractal.arq.br - São Bernardo do Campo – SP

Orientação Técnica [REFORMA EM APARTAMENTO]

ANTES DE INICIAR A OBRA, ORGANIZE AS INFORMAÇÕES.

Quando o proprietário decide reformar sua unidade, o segredo para uma obra ágil, econômica e sem imprevistos começa na organização prévia. O primeiro passo é comunicar formalmente ao síndico a intenção de reforma e solicitar as normas do edifício (Convenção, Regimento Interno e regulamento de obras), alinhando antecipadamente os horários para ruído, uso do elevador de serviço e regras para caçambas e entulho, informando que a documentação técnica será apresentada conforme o escopo da intervenção.

Além das regras internas, determinadas obras sujeitam-se a exigências perante o Poder Público. Em São Bernardo do Campo, por exemplo, o Código de Obras e as normas urbanísticas municipais estabelecem desde a Comunicação Prévia de Reforma até o licenciamento formal. A aprovação ou ciência do condomínio não substitui eventuais procedimentos exigidos pelo Município ou órgão competente.

Em paralelo, o proprietário reúne os documentos disponíveis da unidade (Manual do Proprietário ou plantas). Caso não existam ou sejam insuficientes, recomenda-se solicitar ao arquiteto ou engenheiro uma medição e vistoria técnica prévia no local, restrita aos ambientes da obra, para registrar dimensões reais, paredes (incluindo as que possam ter função estrutural), shafts e as condições das instalações elétricas, hidráulicas, de gás e outras que possam ser afetadas pela reforma, mesmo que a intervenção ocorra apenas dentro da unidade.

É indispensável superar o mito da "RRT/ART avulsa": a responsabilidade técnica deve estar vinculada ao serviço efetivamente desenvolvido e acompanhada de documentação técnica compatível com o escopo (Plano de Reforma, projeto, memorial descritivo e demais peças, conforme a ABNT NBR 16280 e as exigências aplicáveis). E em reformas com intervenções em paredes de divisa com vizinhos, a comunicação prévia e o registro preventivo evitam conflitos por vibração e garantem segurança a todos.

A ordem prática que resguarda a todos é direta: comunicar a intenção ao síndico; reunir as regras e documentos; checar exigências municipais; realizar a medição técnica dos ambientes; alinhar com os vizinhos de divisa; e submeter a documentação técnica (com a devida RRT/ART) à análise e aprovação do condomínio, antes de iniciar a execução.

Esta nota técnica possui caráter preventivo e informativo. Não constitui autorização, laudo ou projeto, e não substitui a avaliação técnica no local nem a deliberação do condomínio ou dos órgãos competentes. Encaminhamos esta orientação inicial, em boa-fé, para resguardar o processo decisório e o planejamento seguro da intervenção no caso concreto.