



GUIA PRÁTICO PARA CONTRATAR A REFORMA DO SEU APARTAMENTO

Sobre o Autor;



Augusto Oliveira é Sócio Diretor da Constremat Construtora & Empreendimentos. Atua no segmento da Construção Civil há mais de 20 anos, com formação em Engenharia Civil, Técnico em Edificações, Gerenciamento, Orçamento de obras e palestrante, vêm através deste manual, trazer para você de maneira simples e rápida, como contratar de maneira segura e eficiente a reforma do seu apartamento. Um Guia simples direto e prático que irá lhe auxiliar em todas as fases da sua obra! Que você faça um ótimo proveito deste conteúdo. Boa leitura!

Siga-nos nas redes Sociais

in



1-Passo;

Sempre contrate um Engenheiro ou Arquiteto para fazer a reforma do seu apartamento. A NBR 16.280/2014 , diz no seu texto que a reforma de apartamento só pode ser efetuada com o acompanhamento de um profissional de Engenharia ou Arquitetura , que esteja devidamente cadastrado nos órgãos competentes *(CREA Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) , (CAU Conselho de Arquitetura e Urbanismo) . Este profissional irá emitir um documento lhe atestando que a sua reforma segue os padrões e normas vigentes , no caso do Engenheiro^a será emitida a A.R.T. *(Anotação de Responsabilidade Técnica), já para os Arquitetos^a será emitida a R.R.T *(Registro de Responsabilidade Técnica) ambos os documentos têm validade legal.



Importante os serviços que precisam ter o acompanhamento do profissional de Engenharia ou Arquitetura são:

Construção de paredes ,

Demolição de paredes *(Alvenaria estrutural não pode ser removida)

Substituição de pisos e revestimentos

Acompanhar demolição e eventuais interferências estruturais (pilar+viga+laje)

Abertura e fechamento de vãos

Envidraçamento de sacada

Impermeabilização

Instalação de Ar Condicionado

Instalação elétrica

Instalações Hidráulicas & Sanitárias

Automação / Interfone

*****Não há necessidade de se contratar um profissional de Engenharia / Arquitetura, este item pode ser contratado, sem o devido acompanhamento.*****

2-Passo;

Após contratar o profissional , que irá fazer a reforma do seu apartamento , o mesmo deverá encaminhar ao Síndico os seguintes documentos;

- ✓ **A.R.T ou R.R.T** devidamente preenchida e acompanhada do recibo de pagamento *(Este documento é pago no ato da emissão , e só terá validade se estiver paga)
- ✓ **Cronograma Físico** , este documento orienta para o início e término dos serviços , bem como se houver alguma tarefa crítica que envolva os demais condôminos ou uso de áreas comuns , por exemplo a descida entulho , chegada de materiais etc...assim o síndico poderá avisar com antecedência os demais moradores.
- ✓ **Formulário de acesso** , neste formulário irá constar o nome e número de identidade de cada colaborador que irá acessar o prédio. Neste documento deverá constar o período que cada colaborador irá acessar a obra.
- ✓ **Projeto** , caso a reforma tenha projetos os mesmos deverão ser enviados para o síndico , caso o profissional que foi contratado não seja o autor do projeto , o mesmo critério valerá para o envio de A.R.T / R.R.T , ou seja o autor do projeto deverá emitir este documento. Pois existem dois tipos de A.R.T / R.R.T , uma específica de execução de obra e outra de elaboração de projeto.
- ✓ **Plano de obras.** Neste plano de obras deverá constar de maneira simples e clara o que será executado. Este documento é muito útil pois ajuda no fácil acompanhamento da obra pelo síndico e pelo proprietário
- ✓ **Seguro de obras.** Não se inicia uma obra sem seguro , este é um item obrigatório , caso não seja contratado o morador assume toda e responsabilidade sobre qualquer sinistro que ocorra durante a reforma. Normalmente o seguro de obra é muito barato , não vale a pena arriscar. Contrate.

3-Passo;

Faça o acompanhamento do cronograma junto com esse profissional , esta ferramenta é crucial para o bom andamento da obra. **“Lembre-se oque não é medido não é gerenciável”**



Antes de iniciar a reforma , envie uma mensagem ao seus vizinhos , pode ser uma mensagem de texto , e-mail ou mesmo uma carta , informando que durante “X” dias você estará em obras , assim você estará cooperando para que todos estarão envolvidos na reforma estejam informados, inclusive o seu vizinho que eventualmente terá algum desconforto. Peça ao seu Engenheiro^a ou Arquiteto^a , que lhe auxilie , é de praxe esta pratica para estes profissionais.



Tenha em mãos o manual do condomínio atualizado , assim você não terá surpresas ao iniciar a sua reforma. Peça ao seu síndico.



4-Passo;



Durante a execução da obra é normal que haja mudanças , até porque algumas vezes o acabamento ou layout definido em projeto não corresponde á expectativa do cliente , mas cuidado! Mudanças bruscas no decorrer da obra geram atrasos e acréscimo financeiro. Defina bem com o seu profissional qual a melhor decisão á tomar para que não gere impactos negativos , por isso o acompanhamento da obra feito pelo cronograma , lhe dá essa visão , ou seja se a obra está adiantada e dependendo da mudança não haverá atraso ou se a obra está atrasada , uma mudança atrasará mais ainda.....

5-Passo;

Check-list de entrega da obra

Chegou a tão esperada hora , a entrega da obra . Este é um momento muito importante , pois você fará junto o profissional contratado a vistoria de todos os itens que foram executados durante a execução da obra , é comum que o síndico acompanhe junto pois ele verificará se o itens listados no plano de obra foram seguidos. Neste recebimento você irá verificar o acabamento , integridade dos materias etc. É normal que haja itens á serem revisados , não se desespere anote na planilha de check-list *(É de praxe que o profissional de contratado tenha uma)* e agende a execução dos itens. Para o mais breve possível



Termo de entrega de obra

Como forma de comprovar o término da obra, é produzido um documento pelo qual o proprietário, ou contratante, declara recebê-la concluída. Ele documenta formalmente a entrega da obra , e nele deverá constar o termo de garantia para a construção civil. Que determina o prazo para a vigência da garantia.

Parabéns Obra concluída com sucesso!!!!!!!



Esperamos que este manual tenha tirado algumas dúvidas , que frequentemente recebemos em nosso escritório. E lembre-se nunca inicie uma obra sem o profissional habilitado da Construção Civil , é ele que está devidamente preparado para esse trabalho.