

# ALTERAÇÃO DE FACHADA

## Uma questão polêmica?

EDIFÍCIO ITAÍLIA (1957)  
ARQUITETO OSCAR NIEMEYER

Arquiteto e Urbanista Alan Silva Cury

Conselheiro Titular

Conselheiro Nacional

Diretor de  
Planejamento Urbano  
e Meio-Ambiente

Vice Presidente  
Adjunto

Member of WP Renovation  
of the Public Spaces

Diretor da empresa  
privada de Planejamento e  
Desenho Urbano





## polêmica

Discussão, controvérsia sobre questões políticas, literárias, científicas etc.



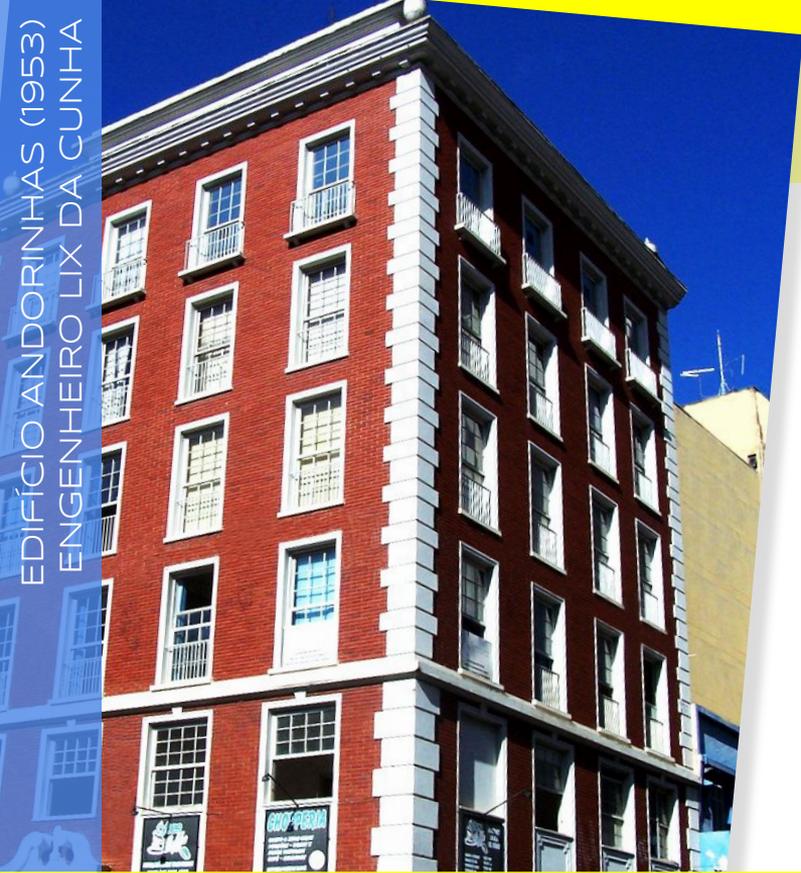


polêmica

Discussão, contra  
questões políticas  
científicas etc.

[J] Dicio.com.br





EDIFÍCIO ANDORINHAS (1953)  
ENGENHEIRO LIX DA CUNHA

# Alteração de Fachada **não é polêmico!** Inúmeras Leis regem o tema.

- A paternidade de uma obra intelectual é um **direito irrevogável** e eterno (*direito autoral moral*);
- Para o **CAU**, “Alterações em um trabalho de autoria, tanto em obra ou projeto, somente podem ocorrer mediante **comprovação do consentimento** do autor original ou, se existirem, de todos os coautores.”
- Pelo **CREA**, “As alterações do projeto ou plano original só **poderão ser feitas pelo profissional que o tenha elaborado**. Estando *impedido ou recusando-se o autor* do projeto a prestar sua colaboração, as alterações poderão ser feitas por outro profissional habilitado, **a quem caberá a responsabilidade pelo projeto ou plano modificado.**”

Mais precisamente a **Lei Federal 9.610** de 19/02/1998, no Artigo 18 da **Lei 5.194/66** de 24/12/1966 e também na Resolução **CAU/BR N°67** de 02/12/2013.



***“Que chato. Não posso fazer com meu imóvel o que eu quero?”***

NÃO SÓ  
PODE



COMO DEVE

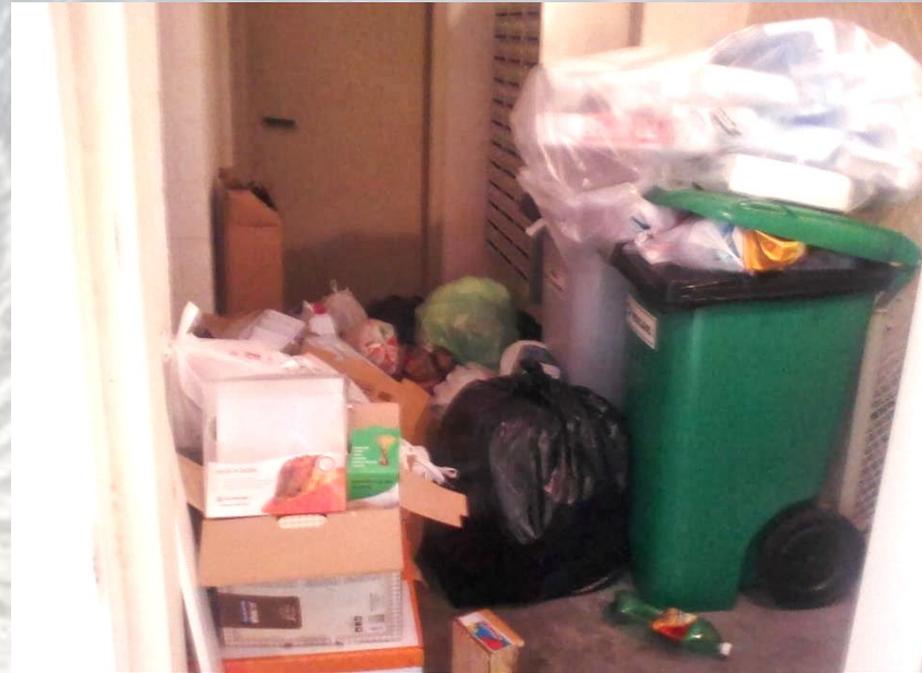


Alterações muitas vezes são necessárias para adequar às novas demandas da Vida que está em **constante transformação.** Assim como as **exigências Legais.**



**Instrução Técnica no.11/2019** do Corpo de Bombeiros de SP

**PROÍBE** a presença de coletores de lixo nas circulações





**Coleta Seletiva**



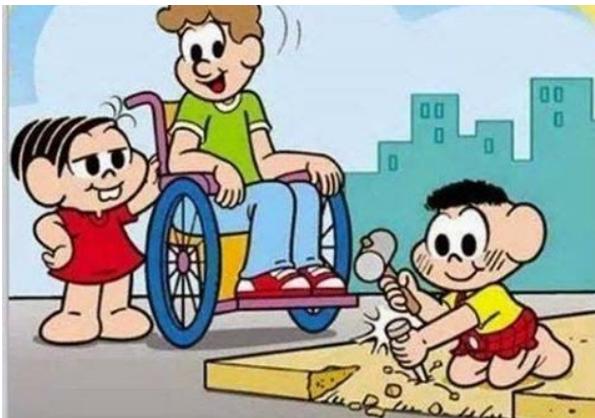
**Aparato de Segurança**



**Bicicletário com Recarga**



**Habitação Provisória**

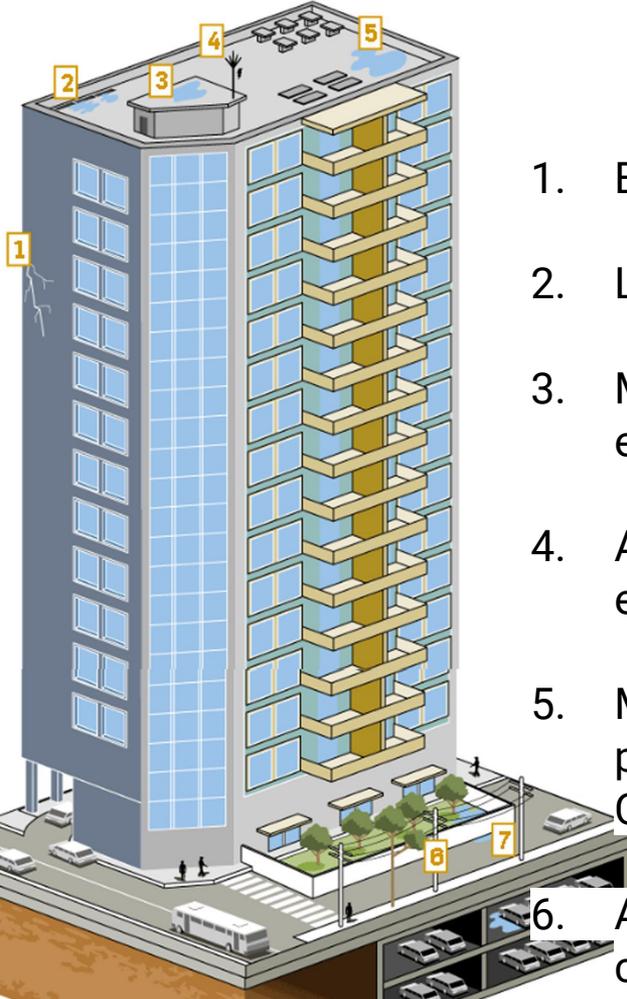


**Acessibilidade**

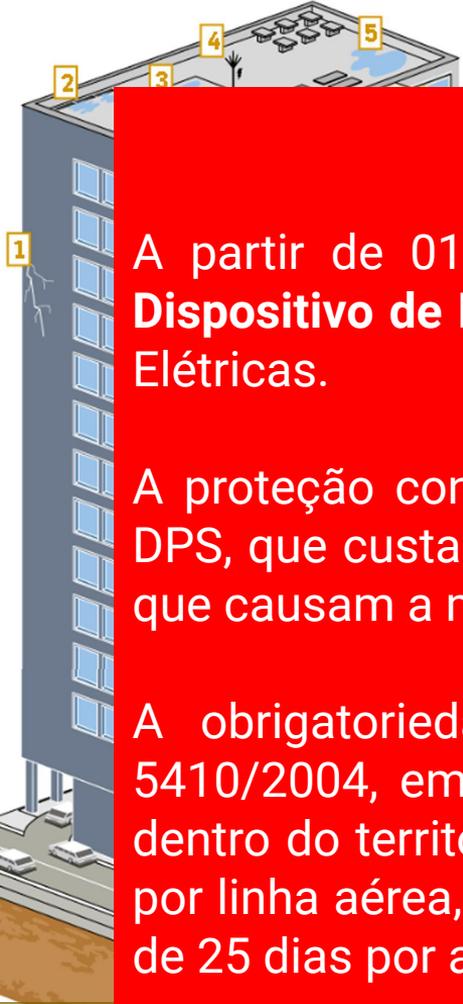


**Revitalização das Áreas**

# Manutenção e Preservação Predial



1. Eliminação de **Fissuras ou Trincas** para evitar infiltrações;
2. Limpeza periódica de **Ralos e Calhas** evita inundação da cobertura;
3. Monitoramento e Manutenção constante da **Casa de Máquinas**, evitando interromper o serviço dos elevadores;
4. Atualização e Checagem dos **Para-Raios e Aterramentos**, para evitar a queima de equipamentos por descarga elétrica;
5. Monitoramento e correção da **Impermeabilização das Lajes**, sob pena de - em casos extremos, ter de reconstruir a mesma. E 7 - Cuida extra com **Jardins e Piscinas** sobre lajes.;
6. A importância de **Geradores** revisados e abastecidos, para em casos de chuvas que interrompam a energia, as bombas continuem a manter o subsolo seco, e os apartamentos servidos.



# Manutenção e Preservação Predial

## INFORMAÇÃO EXTRA PAUTA

A partir de 01/02/2019, a CPFL passou a exigir a instalação de **DPS - Dispositivo de Proteção de Surtos Elétricos** nas novas entradas de Energias Elétricas.

A proteção contra raios e grandes picos de tensão só ocorre de fato pelo DPS, que custa **pouco mais de R\$100 por fase**. E são esses surtos elétricos que causam a maior incidência de queima de aparelhos eletroeletrônicos.

A obrigatoriedade no uso do DPS foi introduzida pela norma ABNT 5410/2004, em seu item 5.4.2.1, que estabelece que todas as edificações dentro do território brasileiro, e que forem alimentadas total ou parcialmente por linha aérea, e ainda se situar onde há a ocorrência de trovoadas em mais de 25 dias por ano, devem dispor desta proteção.

**Em Campinas**, ainda não é obrigatória a conservação de fachadas **por força de Lei**, mas...

**Em São Paulo já é, desde 1988!**

**LEI Nº 10.518, DE 16/05/1988.**

DISPÕE SOBRE LIMPEZA PERIÓDICA DAS FACHADAS DOS PRÉDIOS.

**JÂNIO DA SILVA QUADROS**, Prefeito do Município de São Paulo, nos termos...:

Art. 1º As fachadas dos prédios, **visíveis de logradouros públicos**, quaisquer que sejam os usos naqueles instalados, deverão ser **pintadas ou lavadas**, em conformidade com os respectivos revestimentos, **no mínimo a cada 5 anos**, de modo a **ostentarem adequadas condições estéticas**.

**DECRETO Nº 33.008, DE 18/02/1993.**

REGULAMENTA A LEI Nº 10.518, DE 16/05/1988.

**PAULO MALUF**, Prefeito de São Paulo...

CONSIDERANDO que o Município deve assegurar, a **qualidade estética e referencial da paisagem** natural e **agregada pela ação humana**;

CONSIDERANDO que as **fachadas** dos prédios compõem o **patrimônio visual da cidade**;

CONSIDERANDO a necessidade de **manutenção e preservação** deste patrimônio;

CONSIDERANDO a necessidade da **melhoria da qualidade visual da paisagem urbana**,

DECRETA:...

## E o Código Civil Brasileiro vai além...

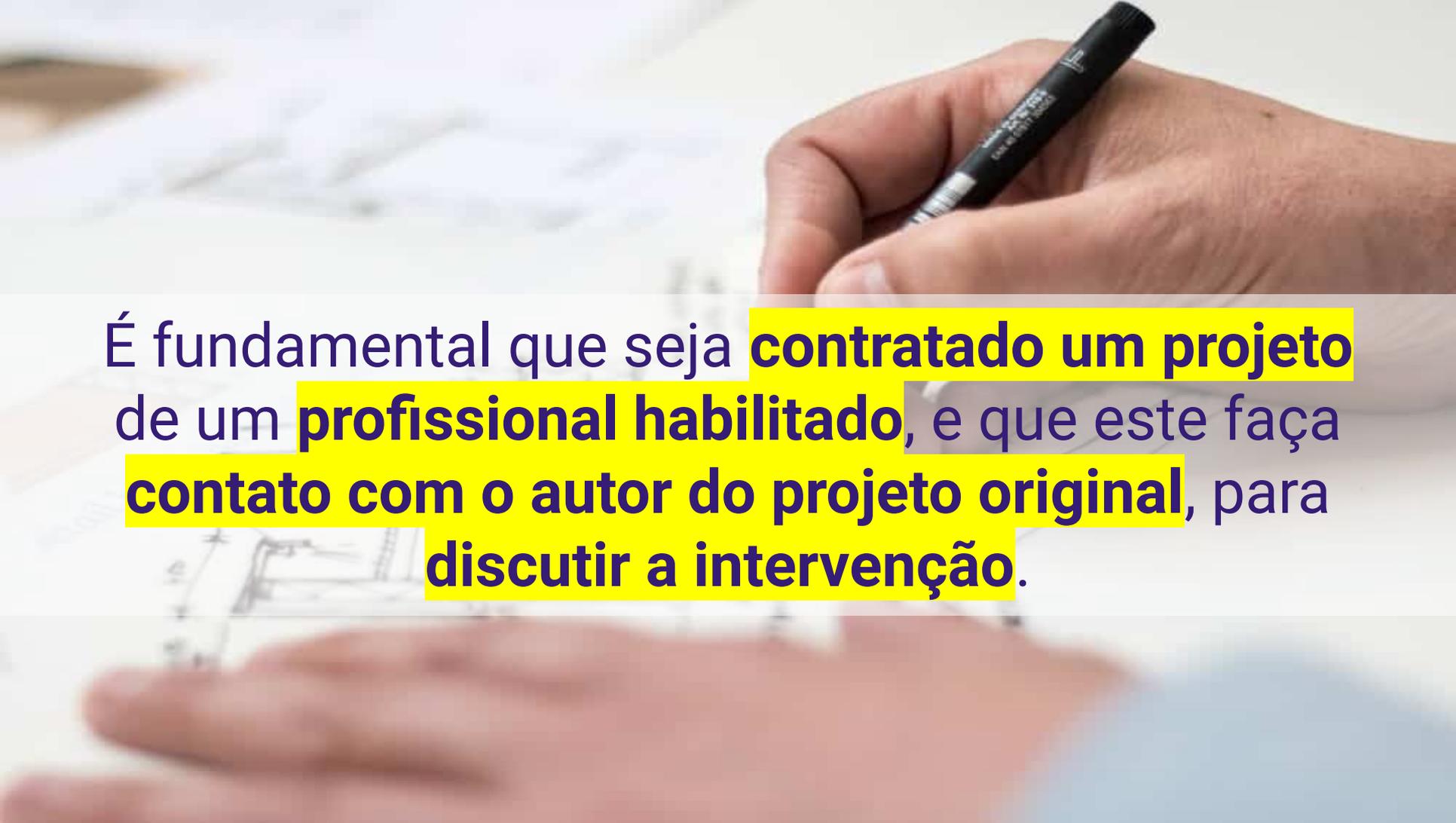
Lei Federal 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Artigo 1.348, V.

Aos **Síndicos**, entre outras tantas responsabilidades...

V - diligenciar a **conservação e a guarda das partes comuns** e **zelar pela prestação dos serviços** que interessem aos possuidores;



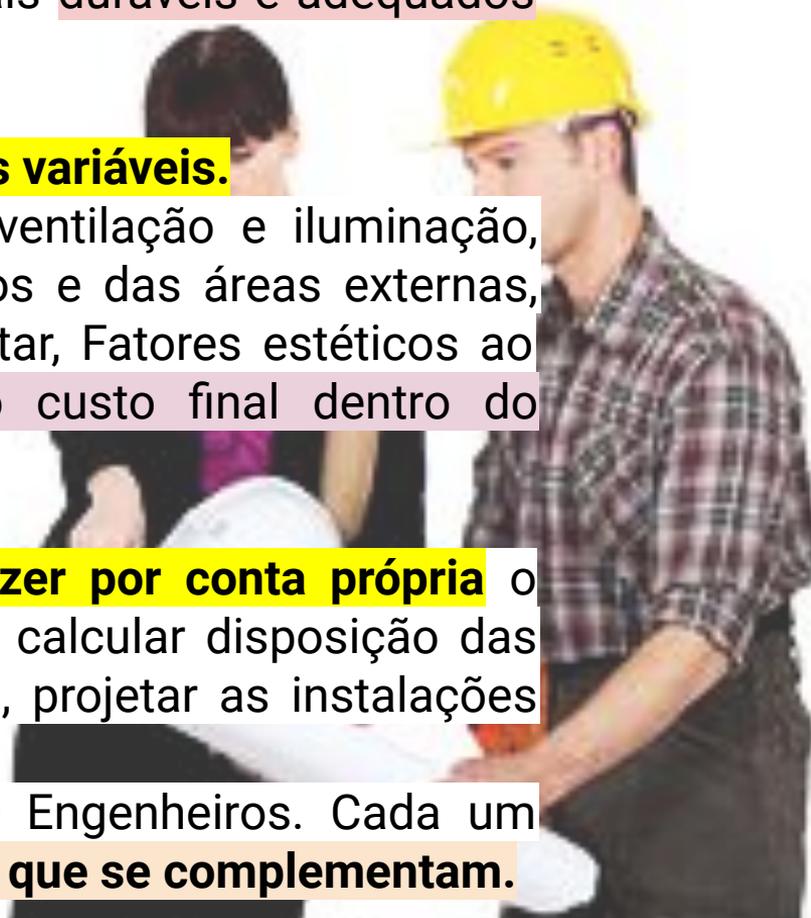
A close-up photograph of a person's hand holding a black marker, poised to draw on a set of architectural blueprints. The blueprints are spread out on a surface, showing various lines and technical drawings. The background is slightly blurred, focusing attention on the hand and the drawing process.

É fundamental que seja **contratado um projeto** de um **profissional habilitado**, e que este faça **contato com o autor do projeto original**, para **discutir a intervenção**.

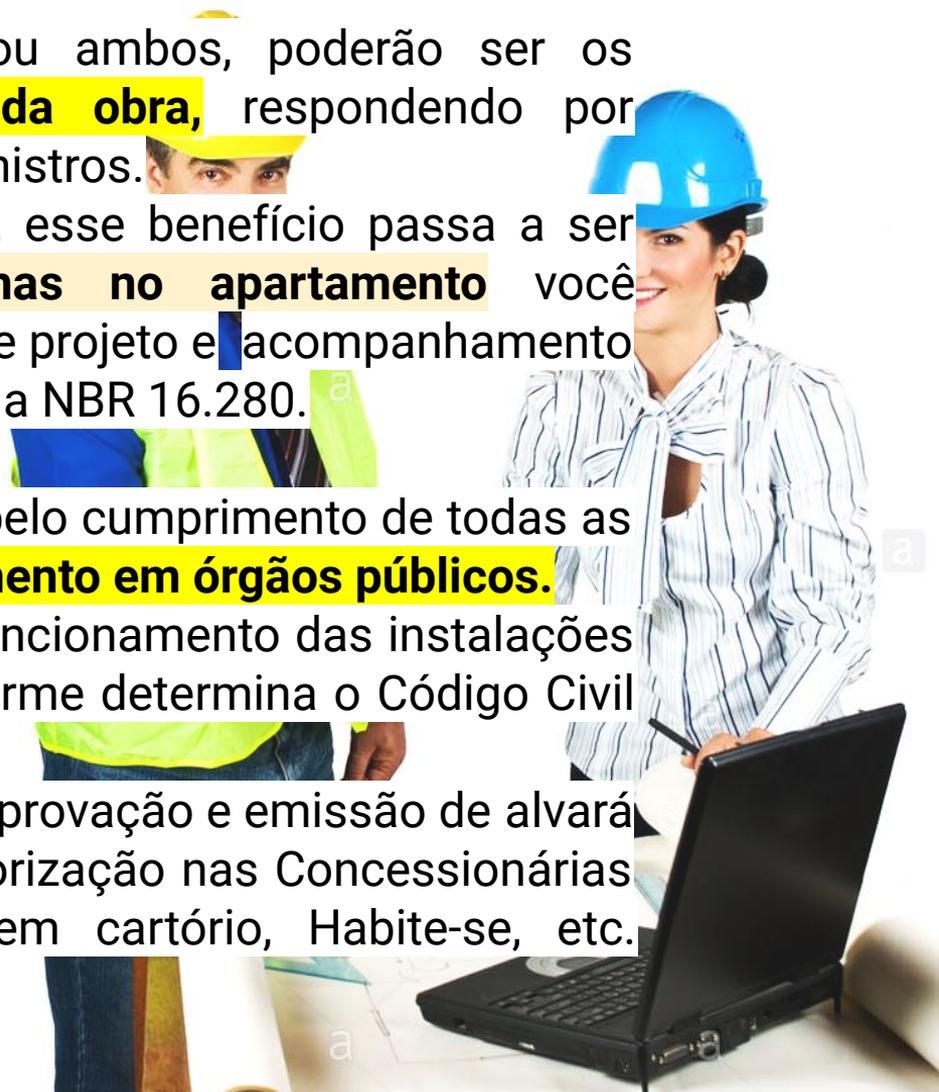
- Projetos desenvolvidos tecnicamente por **Arquitetos e Engenheiros** evitam inúmeros problemas futuros.
  - Acompanhamento técnico da obra, traz segurança e **economia de recursos financeiros e de tempo.**
- **Não é caro contratar Arquiteto e Engenheiro** para as obras. Um bom pedreiro não faz a mesma função do profissional de projeto, e vice-versa.
  - Pedreiros são trabalhadores competentes e fundamentais, porém não têm a formação necessária para fazer **gestão sobre temas complexos.**
- A contratação de profissionais especializados, deve ser vista como **Investimento**, e não como despesa na obra.
  - Soluções técnicas evitam desperdício de materiais e promovem **execução planejada.**



- A economia virá não somente na obra, mas também na **utilização e no decorrer do tempo.**
  - Um projeto profissional garantirá materiais duráveis e adequados técnica e esteticamente.
- Os profissionais de projeto planejam **inúmeras variáveis.**
  - Acústica dos ambientes, Sistemas de ventilação e iluminação, Melhor distribuição dos espaços internos e das áreas externas, Detalhes que trazem conforto e bem-estar, Fatores estéticos ao gosto do cliente, e acima de tudo o custo final dentro do planejado.
- **Não se deve entregar a um pedreiro ou fazer por conta própria** o trabalho de dimensionar as vigas e colunas, calcular disposição das cargas, os vãos possíveis de serem abertos, projetar as instalações elétricas e hidráulicas.
  - Estas são atividades para Arquitetos e Engenheiros. Cada um usando suas habilidades e competências **que se complementam.**



- Somente um Arquiteto, Engenheiro, ou ambos, poderão ser os **responsáveis legais pela execução da obra**, respondendo por eventuais sanções penais, no caso de sinistros.
  - Se você mora em um condomínio, esse benefício passa a ser obrigatório, já que **para reformas no apartamento** você necessitará de uma RRT e/ou ART de projeto e acompanhamento profissional da obra, de acordo com a NBR 16.280.
- Estes profissionais serão responsáveis pelo cumprimento de todas as **exigências legais**, incluindo os **licenciamento em órgãos públicos**.
  - Estas exigências são relativas ao funcionamento das instalações e pela solidez da construção, conforme determina o Código Civil brasileiro (Sua garantia).
  - Os Licenciamentos são relativos à aprovação e emissão de alvará de execução junto à Prefeitura, autorização nas Concessionárias de serviços públicos, Registros em cartório, Habite-se, etc. (Obrigações).





Precisamos nos unir por  
Menos Gambiarra e  
Mais Arquitetura de Qualidade!

casa modernista (1934)  
ENG. ARQUITETO MÁRIO PENTEADO



san peter (anos 80)  
aro. EDUARDO H. DE MELLO



san francisco (anos 80)  
aro. EDUARDO H. DE MELLO

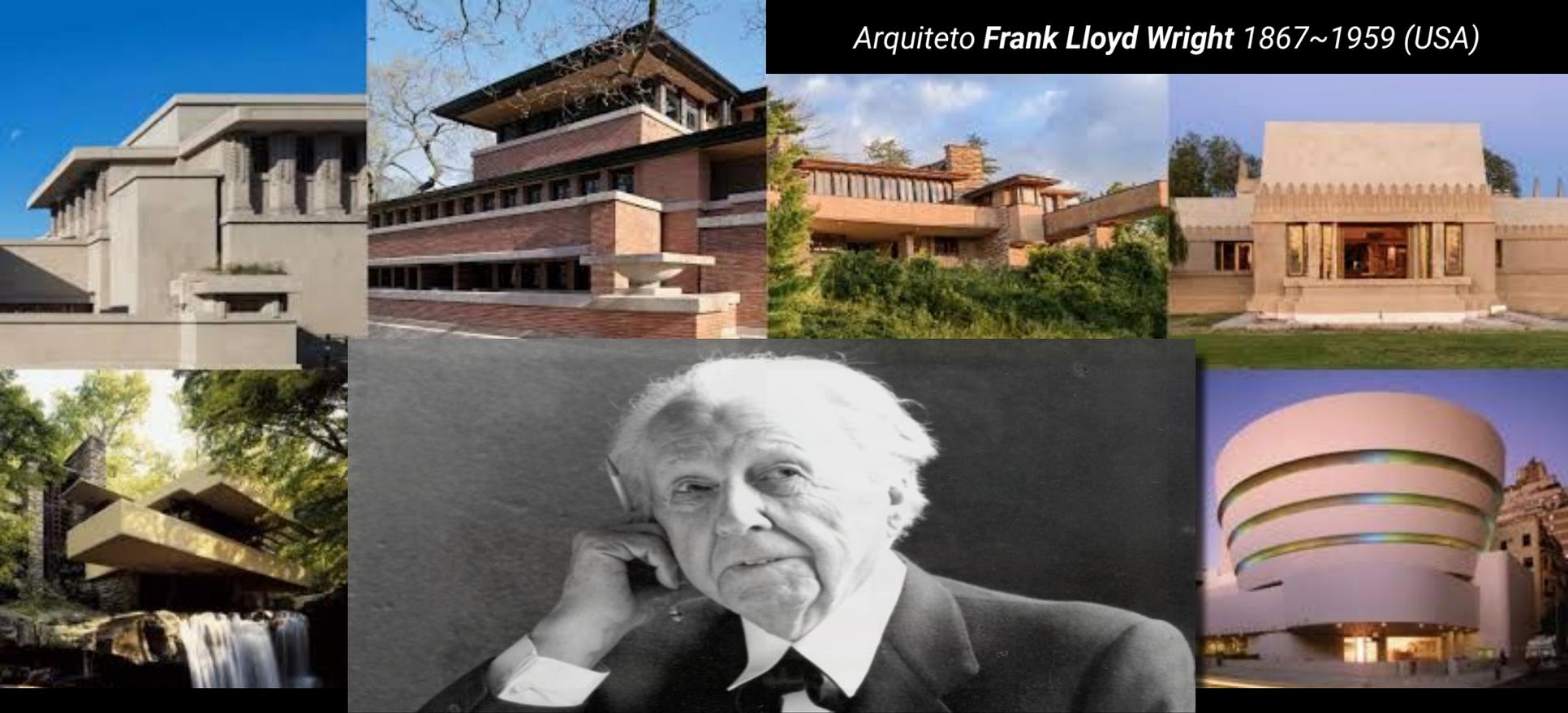


Parque Prado (anos 2000)  
aro. FÁBIO PENTEADO e OUTROS

Toda edificação incorpora o **Patrimônio Construído da Cidade**, tornando-se referência *visual e espacial* para a coletividade.



Arquiteto **Frank Lloyd Wright** 1867~1959 (USA)



“O **MÉDICO** pode enterrar SEUS ERROS, mas ao **ARQUITETO** resta aconselhar seu cliente a **PLANTAR TREPadeiras**”

[comurb.com.br/portfolioweb](http://comurb.com.br/portfolioweb)

**Obrigado!**

Arquiteto Alan Silva Cury  
[alan@comurb.com.br](mailto:alan@comurb.com.br)



**#comurbspu**



**@comurb**