

REFORMAS E AMPLIAÇÕES: INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA PROFISSIONAIS E PROPRIETÁRIOS.

MICOANSKI, Marcos Luiz.¹
ESSER, Renata.²

RESUMO

A presente linha de pesquisa tem como princípio objetivo desenvolver uma revisão técnica, com breves citações que identificam as questões que envolvem uma aprovação de projeto envolvendo uma reforma ou ampliação de residência sendo ela residencial, comercial ou empresarial. Com este tema procuramos explorar as leis e regras em todas as esferas governamentais a partir da federal e chegando a municipal, abordando inclusive os resultados positivos e negativos que esta reforma ou ampliação pode causar e suas consequências, pois na realidade atual, muitas questões que devem ser analisadas neste processo de ampliação ou reforma nem sempre são de conhecimento do proprietário ou responsável pelo trabalho ou projeto, de outra forma, também não se tem a preocupação pelos mesmos, de buscar informações sobre o que devem fazer, ou de que forma devem proceder, quando ocorre algum problema por consequência de irregularidade na reforma.

PALAVRAS-CHAVE: Pequenas reformas, Ampliações, leis de reformas, impacto de vizinhança, obra irregular e leis de reforma.

1. INTRODUÇÃO

A pesquisa consiste em revisar as informações e bibliografias existentes que regem, estabelecem e direcionam qualquer modelo de reforma ou ampliação feita pelos profissionais ou proprietários que a executam. Busca aproximar as pessoas que fazem esta intervenção e informa-las dos problemas que podem ocasionar a curto ou longo prazo, assim com apresentar as consequências no processo de fiscalização, como as responsabilidades impostas pelos órgãos existentes que regem e fiscalizam das reformas regulares e irregulares.

Na busca de esclarecer estes paradigmas pertinentes voltado ao tema, pretende salientar como as edificações irregulares refletem no meio urbano e social? E quais são as consequências que refletem? E o que pode ser feito para sanar ou amenizar o problema das reformas irregulares?

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

¹ Aluno do décimo período do curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário E-mail: m.micoanski@hotmail.com.

² Arquiteta e Urbanista. Mestre em Metodologia de Projetos. Professora do Centro Universitário FAG. E-mail: re_esser@hotmail.com.

Segundo Martinez (2000), O desenho que surge a partir de uma ideia pode desenvolver uma percepção tridimensional do que pretende se criar ou construir, é um conhecimento muito importante que deve ser levado em conta para o conhecimento de arquitetos, os mesmos devem ter domínio de técnicas desta forma de desenhar, pois é através dela que o cliente ou observador vai realmente conhecer a real representação do que pretende se criar e construir, os desenhos devem ter escalas de dimensão que aproxime o observador da realidade, procurando ativar a imaginação do observado ao ponto de compreender o resultado que procura-se alcançar. A melhor representação do desenho com conhecimento relacionando a técnica da realidade, também pode solucionar previamente problemas adversos que podem vir ocorrer futuramente na construção de um edifício pré idealizado através do desenho.

Para Lawson (2011), a criação de um projeto consiste em uma complexidade de conhecimento, onde pode se alcançar uma precisão projetual, a diversidade de conhecimento deve abranger inúmeros critérios que aproxime a necessidade de cada projeto individualmente. Sendo assim as decisões tomadas em relação as técnicas adotadas, determina mais o resultado final de um projeto realmente materializado do que a própria representação do projeto. Ainda assim o projeto é extremamente importante, pois é com ele que o cliente vai conseguir compreender o projeto criado pelo arquiteto, mesmo que o projeto não apresente problemas ou soluções relativas a sua funcionalidade na visão do cliente.

Lembra ainda Lawson (2011), que o projeto é acompanhado de diversas outras importantes representações de projeto, onde estão relacionadas ao detalhamento técnico, e através destes projetos que o cliente previamente e posteriormente poderá entender o material que será utilizado, e juntamente com este conjunto de representações os projetos de compatibilização que definem e servem de ferramenta fundamental no canteiro de obra, pois os mesmos indicam com precisão onde e como cada elemento construtivo será aplicado na materialização da obra.

2.1. PROCESSO DE PROJETO

Na concepção de Ramussen (1998), a arquitetura é criada por pessoas comuns para outras pessoas também comum,

Segundo Ramussen (1998) arquitetura é criada de pessoas comuns para pessoas comuns, desta forma a arquitetura deve ser compreendida de forma que todos possam entendê-la, um arquiteto trabalha com inúmeras técnicas entre elas, escultores e

monumentais mas a mais importante delas é que todas sejam funcionais, é dever do arquiteto resolver problemas impertinentes todos os aspectos da arquitetura, para isto devemos desenvolver plantas que proporcionem sensações que harmonizem mutualmente o ambiente físico com o vivenciado do espaço.

Para Lawson, (2011), a elaboração do projeto precisa de certa noção, não apenas de métodos precisos para projetar, é preciso conhecer inúmeros critérios para poder elaborar o melhor projeto onde possa ter maior possibilidade de aprimorá-lo para relacionar todas as suas necessidades. Sendo assim, a questão principal é de decisão estratégica e depois de técnicas pré-determinadas, o desenho elaborado é um modelo limitado do produto final relacionado ao projeto, mesmo assim, o observador compreende cada vez mais o visual, ele é o mais importante. O cliente vê no desenho como se tornara o produto se o mesmo for realizado, porém nem sempre compreenderá como ele funcionará. O desenho é um modelo bastante aproximado e confiável, mas não necessariamente no resultado final.

O projetista e arquiteto Montenegro, (2007), explica que desenvolve formas, necessita saber representação adequadamente, um projeto é apenas uma ilusão, não importa sua qualidade. Desta forma, o desenho é apenas um resultado da etapa inicial que leva a sua continuidade em segundo plano, portanto é importante a representação do projeto, e cita que deve ser feito a partir do esboço e do croqui, o desenho inicial é apenas um apoio ao processo de busca e seus traços mesmo sendo incompreensíveis para alguns, desenvolvem margem a uma sequência de ideias. Tornam-se ponto de partida para diversas outras formas e definições que contemplaram o projeto.

No ponto de vista de Martínez, (2000), representar uma planta é reproduzir uma verdadeira ilusão do que só realidade tridimensional pode nos mostrar, são efeitos muito importantes no desenvolvimento profissional de todos os arquitetos. Esse domínio das três dimensões é incrivelmente encantador para quem está aprendendo; e ainda contribui na imaginação da planta para se obter um bom resultado, este caso é observado nas escalas apresentadas, cada edifício é produto de um projeto. Este pode ser mais ou menos explícito. O projeto explícito é um instrumento que é utilizado na criação, onde desenha-se, cria-se, para desenvolver o novo, não para fazer o mesmo. Isso indica que as criações arquitetônicas se contrapõem a tipologias estabelecidas, sendo assim surge ocasiões de construção que são oportunidades para a criação integral.

Na arquitetura o desenho é definido como um processo de interatividade; é o ver, o imaginar, e o representar da imagem. Para complementar este pensamento, o ver é representado pela percepção visual, através dela conseguimos ter uma noção real do espaço,

ou do objeto espacial. Automaticamente se desenvolve a capacidade de imaginar e criar, sendo este o princípio do qual surge a ideia do imaginário. Desta forma, os itens citados acima nos remetem ao desenho, que é a representação final do processo de interatividade. A partir disto, jamais poderemos desenhar algo que não tivéssemos visto anteriormente. Todo este processo ocorre de forma natural, sem que ao menos percebamos (CHING, 2001).

Para o processo de projetos arquitetônicos, a linha que conduz sua criação vai da concepção de simples ideia aos detalhes mais complexos. Quando se elabora um projeto, esta linha é considerada a máxima complexidade da arquitetura para que se obtenha um projeto de qualidade. Ao decorrer deste processo, algumas análises são fundamentais; entre elas encontramos o público-alvo, as leis referentes ao tipo do projeto, a legislação local, o uso do terreno, o entorno da edificação, as condições climáticas, e as complexidades da qual o edifício atenderá. Nesse sentido, a análise ajuda a ter uma representação, e uma materialização real, e bem elaborada do edifício proposto (MARTINEZ, 2000).

LAWSON (2011), Projetar é uma habilidade altamente complexa e sofisticada, a separação entre projetar e fazer também resulta no papel central do desenho, como não é mais o artesão que realmente faz o objeto, o projetista tem de transmitir intrusões aos que de fato o farão.

LAWSON (2011), o projetista que trabalha dessa maneira tem grande liberdade de manipulação. Partes da solução proposta podem ser ajustadas e as consequências, investigadas imediatamente, sem o tempo e o custo de construir o produto final. O processo de desenhar e redesenhar poderia continuar até que todos os problemas que o projetista conseguisse ver fossem resolvidos, o projetista precisa é de uma certa noção do significado dos números, e não de métodos precisos para calculá-los. Como projetista é preciso saber o tipo de mudança que se pode fazer no projeto que tem mais probabilidade de aprimorá-lo em relação aos critérios. Portanto, a questão é mais de decisão estratégica do que de cálculo minucioso.

3.2.USO DO SOLO

Para Deák (1985), o uso do solo requer um conjunto de diversas atividades envolvidas, esta ocupação pode ser de aglomerações em massa urbana com ocupações irregulares, ou na forma individual, mas todas elas estão interligadas por um padrão de assentamento que não visa a regularização, pode se afirmar que estas ocupações irregulares já está inserida na sociedade, e apenas está sendo reproduzida pelas gerações seguintes.

Na observação de Deák (1985), várias modulações de uso do solo, parte por atividades diversas em sua grande parte de edificações construídas, e mesmo existindo planos de ocupação do solo e leis de zoneamento, os imóveis ainda estão sendo edificados, é como se não houvesse olhos para o problema, tudo parece ser transparente aos olhos da fiscalização.

Afirma Deák (1985), que as leis são de extrema importância para o desenvolvimento da sociedade no uso consciente do solo, ela é um efeito de prevenção para futuros problemas urbanos de efeito coletivo, a lei trabalha com precisão na infraestrutura respeitando o limite de ocupação no espaço pertinente, sendo assim as leis são de organização social e reflete no individual diretamente.

Para Deák (1985), as alterações constantes feitas em localidades, altera e reflete diretamente no valor capital, o uso do solo consciente é coletivo e uma ocupação irregular de vizinhos podem prejudicar toda a área, de imóveis que fazem o uso consciente, fazendo que o local perca ou aumente seu valor, mas na maioria este processo acaba desvalorizando.

De outra forma Takeda (2013), explica que os mecanismos para ocupação do solo são planejamentos urbanos, e que a constante ocupação existente é o reflexo da convivência social acompanhada no espaço urbanístico, e este assunto sempre vai ser questionado e reformulado para que problemas tenham soluções neste processo de ocupação do solo na intenção de melhorar a qualidade dos índices estatísticos urbanos.

As diferentes formas de construção, são definidas por Takeda (2013), pelo tipo de ocupação e o tamanho dos terrenos, vista pela qualidade de pessoas e as atividades que se instalarão ao decorrer de seu desenvolvimento, podendo ser residenciais, comerciais, industriais e de serviço. Desta forma a principal finalidade se volta para a organização do espaço e favorecendo as aptidões para que a mesma tenha um desenvolvimento relativo ao seu meio, este processo também contribui na otimização dos deslocamentos relativos a mobilidade urbana, investimentos de mobiliários e serviços públicos, controle populacional, desastres ambientais e melhora a qualidade de vida de seus moradores.

2.2 CONSTRUÇÕES OU REFORMAS ILEGAIS

Na contribuição de Teixeira (2016), se a construção ocorrer dentro da legalidade, não importando a dimensão da obra a qual se aplique, se for de interesse do proprietário e desejo de fazê-la ou ampliá-la, podendo ser para fins residenciais ou comerciais, de inúmeras formas ou modulações como exemplo, criar mais um cômodo ou um novo banheiro, ou ainda o que é bem comum, construir uma edícula ao fundo do espaço do terreno, é de grande importância em primeiro lugar buscar a informação e acessória de um profissional, somente o mesmo tem o conhecimento técnico de viabilizar a possibilidade destas alterações e fazê-la a partir da obtenção do alvará que permite a construção ser legalizada.

Acrescenta ainda Teixeira (2016), que se assim não for feito, automaticamente a obra ou reforma inicia-se de forma irregular e fica a mercê de notificações e multas por prefeitura, CREA e outros órgãos que fiscalizam as regularizações das obras, um ponto negativo que não é analisado pelo proprietário é de que se a alteração no imóvel for feita sem alvará, o imóvel pode vir a se desvalorizar por consequência de ser irregular.

2.3 PEQUENAS REFORMAS

Para Teixeira (2016), se ocorrer alguma alteração em um projeto que já seja materializado, modificando sua originalidade, o mesmo deve obter o requerimento e suas devidas autorização junto a prefeitura solicitando o alvará de construção. Este documento permite que toda obra seja regularizada, além de informar o que está sendo construído e comprova também que a obra está sendo projetada e acompanhada por um profissional da área.

Para que todo compreenda mais claramente Teixeira (2016), explica que a prefeitura e outros órgãos responsáveis também precisam saber o que, e de que forma será edificado como novo na obra, isto facilita na fiscalização das autoconstruções, evitando problemas futuros com os grandes recobrimentos do solo causando impermeabilizações excessivas, com este intuito pode-se evitar enchentes que prejudique a população e muitas vezes até o próprio proprietário que desenvolveu de forma irregular, o problema pode ir mais além envolvendo poluição de rios ou sistemas pluviais insuficientes por ligações clandestinas, que na consequência pode estourar causando problemas a população com falta de atendimento no saneamento

2.4 PENALIDADE AO PROPRIETÁRIO APÓS FISCALIZAÇÃO

Para Teixeira (2016), quando se realizar obra sem o alvará os proprietários correm o risco de ter sua obra paralisada por embargo da fiscalização, desta forma a mesma será impedida de continuar até que um responsável habilitado faça o processo de regularização da obra autuada. Muitas vezes quando o profissional vai regularizar esta obra paralisada, se depara com uma ocupação fora das máximas permitida de ocupação do solo, com isto algumas partes ou outras totalmente devem ser demolidas e impossibilitadas de continuar e

Ressalta ainda Teixeira (2016), que as normas existentes não são de claro entendimento, e prejudica a definição de reforma, a exemplo desta definição podemos analisar que uma troca de azulejos ou cerâmica exige uma lei que normatiza o comprimento de reforma. Surgem dúvidas sobre a lei não ser válida também na reforma? Ou só se for ampliação? As dúvidas também se entendem pela escolha do material, e de qual forma vai ser executado e qual regra seguir? Do fabricante ou a norma técnica por instituições? Estas questões mostram que cada vez mais o acompanhamento por profissionais sendo engenheiros ou arquitetos se faz importante nas mais simples reformas.

2.5 FISCALIZAÇÃO DEFICIENTE

Para entender melhor como funciona a fiscalização, Teixeira (2016), analisa ao que ocorre nas equipes de fiscalização das prefeituras, do CREA e mais recente a do CAU que não são suficientes para acompanhar todas as obras irregulares, principalmente as que são feitas em fins de semana ou em perímetros que impossibilite perceber alguma obra, mas lembra que se qualquer indicio de irregularidade e a mesma for denunciada a qualquer um dos órgãos, imediatamente é enviado o fiscal para visitá-la e verificar se a mesma encontra-se regular, o denunciante também pode acompanhar o processo de fiscalização sem ser identificado.

2.6 ILEGALIDADE NOS IMPOSTOS

Para Teixeira (2016), as prefeituras são prejudicadas com a falta de arrecadação que envolve a aquisição do alvará e CCO conhecido como habite-se, pois, quando a reforma ou ampliação é feita de forma irregular e oculta muitas vezes não é recolhido, em contrapartida o imposto do IPTU é cobrado mesmo que não percebido por um período, os sistemas de referenciamento e os sensores de medições frequentes contribui para a cobrança. Um ponto

negativo de parte das prefeituras que contribui na regularização é o prazo longo par aprovação de projetos, levando muitas obras iniciarem de forma irregular, a burocracia contribui muito neste quadro e quando liberada e devidamente autorizada, algumas obras já se encontram prontas. Em Curitiba a prefeitura desenvolveu um plano simplificado de aprovação que atende reformas e residências de no máximo 70 m² tornando a aprovação mais rápida e mais barata em relação a outras cidades e obras, mesmo assim os irregulares acaba sendo a maior parte.

2.7. ORIENTAÇÃO DO CREA E DO CAU

O CREA (2014), é um órgão que atuante junto aos profissionais, suas sedes não são procuradas pela população de forma geral e as informações que deveriam ser mais aproximadas a população acaba não tendo conhecimento pela mesma, o que acarreta em fiscalizações seguidas de notificações e algumas de multas, não é o real trabalho que o órgão gostaria de fazer, mas é o que pode ser feito com o quadro de funcionários. O CREA, assim como o CAU, julgam que se houvesse uma forma de aproximar a população de forma geral em conhecer a função e a correta forma de estabelecer planos de reformas, o numero de reformas legalizadas teria um aumento significativo no qual evitaria as comuns multas, é muito natural pessoas leigas procurar a instituição explicando que nem sabia que existia a regularização e nem, um local onde elas poderiam fazer isto, sendo assim podemos afirmar que parte da população realmente não conhece o caminho certo para suas reformas.

2.8 RISCOS DE REFORMAS ILEGAIS

Para Bonora (2015), as mais simples reformas como criar um novo cômodo, aumentar uma janela, abrir uma porta ou entender a cobertura de uma garagem muitas vezes idealizadas e sugeridas por pedreiros, podem causar uma enorme dor de cabeça, por estarem irregulares as consequências podem extrapolar qualquer orçamento, mas a principal preocupação são as alterações que interfere nas leis criadas que geram qualidade e que sendo feita sem a consulta de um profissional, acabam sendo extintas e inexistente na obra, piorando ainda mais a irregularidade e as consequências.

Uma obra irregular para Bonora (2015), é mais que uma obra embargada, multas e prejuízo financeiro, o que poucos não observam é que quando a reforma é feita de forma irregular sem os devidos cálculos e técnicas o risco da saúde e da vida dos habitantes podem

correr grande risco, a irresponsabilidade pode gerar uma perda irreparável na qual a simples reforma se torna um trauma.

Lembra ainda Bonora (2015), que em uma obra feita sem os devidos planejamentos pode gerar um custo muito elevado no trabalho de pós manutenção, na qual terá que criar meios de reforçar a estrutura para garantir a segurança, assim como em alguns outros casos as obras irregulares trazer problemas que se estendem aos vizinhos, causando um impacto na edificação que nem deveria ser comprometida, e nestes casos o problema pode ser ainda maior, muitas vezes este tipo de impacto de vizinhança acaba na mesa de juízes, em cálculos de indenizações que assustam perto de qualquer reforma.

Acrescenta Bonora (2015), que em reformas que não tem um técnico e um planejamento prévio, os custos podem ser altos em reparos de manutenção, e isto é ocasionado por trincas, recalques, infiltrações, fissuras e diversos outros problemas comuns, os valores de reparo podem ser mais caros do que a simples reforma ou ampliação. A exemplo comum, são muros feitos sem orientação, que em fortes chuvas ou ventos podem vir a cair e o custo de limpeza do local e a nova reconstrução torna o valor até três vezes mais caros se tivesse o acompanhamento e orientações de um profissional.

O que muitos compradores não se atem, é que na compra do novo imóvel o cuidado deve ser maior. Bonora (2015), explica que o imóvel tem uma garantia e uma simples reforma pode extinguir qualquer responsabilidade da construtora da qual executou a construção, prejudicando inteiramente os direitos e condição física e jurídica do proprietário.

3. METODOLOGIA

A metodologia adotada para esta pesquisa inicia-se pela revisão bibliográfica envolvendo o tema adotado e relacionando com livros, normas e artigos, para se alcançar uma análise aprofundada em relação as reformas e ampliação.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

No presente artigo observamos que existem as regras definidas e muito bem elaboradas para proporcionar todas e quaisquer reformas e ampliação dentro das leis, o que é falho, são os sistemas de informações ao cliente ou proprietário, que acaba se adiantando e fazendo

sem as devidas providencias antecipadas, em alguns casos os proprietários não sabem da existência deste processo ou acreditam não ser importante. Este problema de irregularidade nas reformas e ampliação é uma questão também cultural, que vem se arrastando por décadas inserida na sociedade, levando ao descumprimento das leis.

Por consequência destas reformas irregulares toda a sociedade acaba pagando um alto preço, sendo na má qualidade de investimentos públicos para sua região, como o mal funcionamento dos mecanismos já existentes, em vezes o comportamento de um único indivíduo pode prejudicar um quarteirão ou até mesmo um bairro inteiro, muito comum em empresas fora de seus locais adequados que acaba instalando algum equipamento que gera ruídos excessivos ou poluição extrema.

Diante das análises feitas podemos esclarecer que diversos são os recursos de informação que podemos ter como profissionais ou pessoas comuns, e que podemos de qualquer forma contribuir para mudar os quadros de construções irregulares, sabemos agora, quais atitudes tomar, e quais as consequências que podem nos acarretar.

Este artigo não se faz conclusivo, pois o mesmo pode ser complementado por informações mais precisas e esclarecedoras, mas contribui como informação de esclarecimento de regras e normas de reformas, já que o mesmo se baseou único e exclusivamente em artigos, livros e revistas, este artigo também pode ser complementado por futuros acadêmicos que possam se interessar pelo assunto.

REFERÊNCIAS

Cavalcante, Luciana; Cardoso, Orlando. **Revista CREA-PA**. Belém: Editor Mara Góes DRT/PA. 2014.

RASMUSSEN, Steen Eiler. **Arquitetura vivenciada**. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

Deák, Csaba (2001) **À busca das categorias da produção do espaço**: "Localização e espaço: valor de uso e valor".

Disponível em:

http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/c_deak/CD/4verb/usodosolo/index.html

Acessado em: 17/09/2017

LAWSON, Bryan. **Como arquitetos e designers pensam**. São Paulo: Oficina de Textos, 2011.

MONTENEGRO, Gildo. **Desenho de projetos**. 1ª ed. São Paulo: Editora Blucher, 2007.

MARTÍNEZ, Afonso Corona. **Ensaio sobre o projeto, Brasília**. Editora Universidade de Brasília, 2000.

CHING, Francis D. K. **Representação Gráfica para o Desenho e Projeto**. Barcelona: Ed. Gustavo Gili S. A. 2001.

TAKEDA, Tatiana de Oliveira. **Uso e Ocupação do Solo Urbano**. Goiânia. 2013.
Disponível em: https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=12363
Acessado em: 17/09/2017

TEIXEIRA, Roger: SANTOS, Juliane da Costa. **Laudo de Reforma - A NBR 16.280 na prática**. São Paulo, Ed. Pini. 2016.

BONORA, Miriam. **Obras, mesmo as mais simples, precisam ser regularizadas**. Cruzeiro do Sul. Jornal Cruzeiro do Sul: 2015.
Edição 15/03/2015.
Disponível em: <http://www.jornalcruzeiro.com.br/materia/599108/obras-mesmo-as-mais-simples-precisam-ser-regularizadas>
Acessado em: 17/09/2017.

LAWSON, Bryan. **Como arquitetos e designers pensam**. São Paulo: Oficina de Textos, 2011.