



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 CASA]

ANTES DE INICIAR A OBRA OU AMPLIAÇÃO, ORGANIZE AS INFORMAÇÕES.

Reformar ou ampliar uma edificação independente traz grande liberdade para transformar os ambientes, mas exige atenção do proprietário à edificação e aos limites do lote. O primeiro passo é reunir a documentação imobiliária disponível: o carnê do IPTU, a Matrícula do Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis e, caso existam, plantas aprovadas e registros de regularizações anteriores.

Quando essas plantas não existirem ou forem 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, cobertura e a capacidade das instalações elétricas e hidráulicas que podem vir a ser modificadas, criando uma base segura para o projeto sem custos desnecessários.

Toda reforma deve atender à legislação urbanística municipal. Em São Bernardo do Campo, por exemplo, o Código de Obras e as normas urbanísticas municipais definem quando basta uma Comunicação Prévia de Reforma ou quando é exigido Alvará de Reforma/Ampliação, considerando parâmetros como Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento, recuos e permeabilidade. Cabe ao profissional confrontar a área existente com a área averbada na matrícula (área oficialmente registrada no Cartório de Registro de Imóveis) para validar a viabilidade legal antes de iniciar obras com expansão.

Outro cuidado essencial — especialmente em casas geminadas, com paredes na divisa ou intervenções que possam gerar vibração, escavação ou demolição próximas ao limite do terreno — é avaliar previamente a comunicação aos vizinhos confinantes (conforme o Código Civil sobre Direito de Vizinhança). Recomenda-se realizar um registro fotográfico preventivo das condições atuais das áreas vizinhas antes do início de demolições ou fundações, protegendo o proprietário contra danos preexistentes e assegurando total transparência.

A ordem prática que resguarda o proprietário é simples: reunir a documentação disponível; solicitar a medição técnica dos ambientes a serem reformados; verificar a viabilidade urbanística na Prefeitura; registrar as condições de divisa quando pertinente; e desenvolver o projeto e o memorial com responsabilidade técnica (RRT/ART) antes da execução.

Esta nota técnica possui caráter preventivo e informativo. Não constitui alvará, laudo ou projeto, e não substitui a avaliação técnica no local nem os protocolos legais perante os órgãos públicos. Encaminhamos esta orientação inicial, em boa-fé, para resguardar o processo decisório e o planejamento seguro da intervenção no caso concreto.