



Praia Grande, 10 de setembro de 2021

Orientações sobre a NBR 16280 - Reforma em unidades

*****SEMPRE QUE HOUVER OBRAS NO EDIFÍCIO*****

ABNT NBR 16280:14.

A norma aludida é a **ABNT NBR 16280:14**, a qual, entrou em vigor no dia **18/04/2014** e faz parte de um movimento de modernização das normas técnicas do setor construtivo, mantendo muita pertinência com as normas de desempenho (ABNT NBR 15575), com a norma de manutenção de edificações (ABNT NBR 5674) e com a ABNT NBR 14037 (Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações - Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos).

A fiscalização do acatamento da nova norma será realizada por todos os interessados: o Poder Público nas duas diferentes esferas de atuação, normalmente o ente municipal incumbido das obras e edificações; o síndico, os condôminos e ocupantes e até mesmo a vizinhança da edificação na qual se realiza a reforma.

Todo litígio que tiver origem em reformas feitas a partir de 18/04/14, que necessitem a produção de prova técnica (pericial), terão a ABNT NBR 16280:14 como parâmetro. Portanto, fica claro que a correta aplicação da norma será decisiva para o resultado das ações judiciais num futuro próximo.

Portanto, ainda que a referida norma técnica não tenha a mesma forma de Lei, poderá ser a mesma norma ser utilizada pelo perito judicial, identificando se foram ou não observados os cuidados necessários na obra realizada, apontando os eventuais responsáveis pelos prejuízos eventualmente causados.

O **síndico** pode responder por aspectos administrativos, civis e criminais que decorrerem da falta de observância do seu papel constante da ABNT NBR 16280:14. Contudo, tendo em vista que são inúmeras as ocorrências possíveis, **caso a caso deverá ser analisado com parcimônia**, sendo impossível criar uma equação que sirva para dar uma resposta conclusiva e genérica.

As obras que não apresentem riscos à segurança (ex. pintura) deverão ser apenas documentadas e seguir às regras internas do condomínio. Nesse caso, não haverá necessidade de apresentação de responsável técnico.

Quanto à troca de revestimentos (ex. *substituição de azulejos e porcelanato em cozinhas, banheiros e lavanderia*), é perfeitamente possível, desde que não sejam utilizados marteletes ou ferramentas de alto impacto para a retirada do revestimento anterior e também não haja comprometimento da impermeabilização.

Havendo alterações dentro das unidades autônomas que afetem a estrutura, a vedação ou quaisquer outros sistemas da área privativa ou da edificação, deverão possuir um **responsável técnico (engenheiro ou arquiteto) e a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).**

Site: www.engenhariafw.com.br

Email: contato.fw@hotmail.com

Cel: (13) 9.8802-8512 / (13) 9.8158-3248 / Tel: (13) 3878-2551

R. Dr. João Sampaio, 667 (Rua em frente ao Atacadão) - Guilhermina - Praia Grande/SP

Como responsável legal pelo condomínio, caberá ao síndico exigir às seguintes informações e documentos ao responsável pelas obras ou reformas nas unidades:

- Receber a documentação ou proposta da reforma já contemplando a constituição de profissional habilitado;
- Analisar, se necessário, o atendimento do processo necessário para liberação do início da reforma. Assim, não autorizar qualquer modificação que ameace a segurança e o desempenho de qualquer sistema, subsistema ou componente, sem a prévia análise técnica. Exemplos: somente engenheiro civil ou arquiteto podem analisar e emitir responsabilidade técnica sobre alteração estrutural ou de layout em uma edificação, mesmo em paredes de vedação; somente engenheiro eletricista pode analisar e emitir responsabilidade técnica sobre alteração em redes elétricas.
- Após o atendimento de todos os requisitos do plano de reforma o síndico está livre para autorizar a entrada de insumos e de pessoas contratadas para os serviços de reforma na edificação. Caso a documentação não esteja de acordo, formalizar as informações necessárias.
- Informar claramente aos condôminos e funcionários da edificação as obras de reforma aprovadas.
- Arquivar toda a documentação oriunda da reforma, incluído o termo de encerramento das obras emitido pelo executante.

A reforma em espaço privativo é de responsabilidade do proprietário, possuidor ou do responsável legal pela unidade, devendo contratar um profissional habilitado, que será o responsável técnico pela obra, o qual deverá cumprir o plano de reforma e todas as normas internas que interfiram na segurança da edificação, pessoas e sistemas.

O síndico ou o responsável legal poderá, a qualquer momento, solicitar informações ao profissional habilitado sobre a execução dos serviços, esclarecendo as suas principais dúvidas quanto ao plano de reforma.

Caso o responsável pela obra decida ignorar às regras internas do condomínio, deixando de prestar as informações e a documentação necessária ao síndico, ou decida dar início à obra sem prévia autorização, poderá o síndico denunciar as possíveis irregularidades às autoridades competentes (Prefeitura), bem como adotar as medidas judiciais cabíveis, pleiteando a paralisação da obra até que sejam supridas as exigências técnicas, evitando risco à edificação.

Permanecendo dúvidas por parte do síndico, poderá contratar um profissional habilitado para analisar a obra realizada e, se forem constatadas irregularidades, demandar judicialmente para fins de embargar a obra ou determinar o seu desfazimento, com a aplicação das penalidades cabíveis.