

NBR 16.280:2022 - QUANDO PEDIR ART, PLANO DE REFORMA OU LAUDO?

O que é NBR 16.280?

O tema “reforma de edificações” assume relevância na sociedade à medida que, com a existência de demanda, do crescimento das cidades e urbanização de novas regiões, passa a ser disciplinada na sua forma e gestão.

O envelhecimento das obras construídas impõe determinados processos, por segurança, perda de função, desgaste natural ou qualidade, que devem ser conduzidas com base em requisitos bem definidos.

Mudanças econômicas e culturais trazem necessidades que podem levar a processos de alteração das construções. Contudo, estas transformações devem preservar a segurança das edificações, seus usuários e o entorno por elas impactados.

Obviamente, em toda atividade existe a presença do elemento “risco” que, nas análises de gestão, deve ser tratado adequadamente.

As edificações cumprem funções de serviço definidas em projeto, contudo, ao longo do tempo de serviço, existirão necessidades de ajustes, adequações a novas demandas e até mesmo, recuperação de suas propriedades técnicas.

De maneira resumida, a Norma Brasileira (NBR) 16.280 determina que todas as obras que acontecem dentro de um condomínio precisam ter a aprovação do síndico e, em determinadas situações, por um engenheiro ou arquiteto.

Em virtude dessas obrigações, os moradores ou condôminos precisam entregar alguns documentos para o síndico antes que iniciem qualquer tipo de reforma ou manutenção em seu imóvel.

Este é um dos motivos pelo qual se criou a NBR 16.280, garantir a segurança e preservação do edifício. Isso porque qualquer alteração que seja feita na estrutura do imóvel sem que uma análise seja feita antes, poderá prejudicar o edifício gerando risco para todos os moradores e o condomínio.

Quem lembra dos desastres de desabamentos em diversas cidades, como Rio de Janeiro, Distrito Federal, Salvador, Belém e Zona Leste de São Paulo?

Portanto, antes de fazer uma reforma, é muito importante consultar primeiro o síndico do condomínio, para saber se é necessário entregar uma documentação mais robusta ou apenas fazer as comunicações de praxe para poder iniciar a mudança na sua unidade.

Lembrando que, a comunicação e consequente liberação/aprovação deve ser formal, ou seja, por escrito, mantendo-se o registro arquivado pelo morador e pelo síndico.

NBR 16280 na prática.

Reformas em condomínio podem ser estressantes, principalmente devido ao processo de aprovação da obra. Porém, passar por esse processo é fundamental para que todos os lados estejam protegidos de possíveis problemas.

No entanto, também é importante que você compreenda como funciona a NBR 16.280 na prática.

Por mais que normas digam que é obrigação do morador passar as informações para o síndico sobre qualquer obra a ser realizada, na prática não é sempre assim que acontece.

Muitas vezes os condôminos acreditam que não precisam informar o síndico sobre reformas que eles desejam fazer em seus apartamentos ou casas. Isso porque eles acreditam que por serem os proprietários da unidade, não precisam de autorização de ninguém para fazer as mudanças que desejam.

Porém, até mesmo as pequenas reformas podem causar algum impacto na estrutura do edifício.

Por esse motivo, mais uma vez, é muito importante deixar claro que é fundamental que os moradores sigam o processo correto ao fazer qualquer mudança em sua unidade do condomínio.

É necessário entregar os documentos requisitados - como o ART ou RRT, por exemplo - para o síndico antes do início de qualquer obra.

Inclusive, caso uma obra não seja informada ao síndico antes mesmo de começar, parte do síndico consulta a Convenção do Condomínio sobre possíveis punições ao morador que não seguiu o processo corretamente. Neste ponto é importante alertar que é necessário adequar as convenções para incluir essas regras e eventuais punições.

O síndico também pode fazer isso quando alguma obra não está sendo realizada de acordo com o que foi informado para ele.

Quais documentos são necessários apresentar para o síndico?

Quando um morador deseja realizar alguma reforma, de acordo com a norma, é necessário que apresente um dos dois documentos abaixo:

- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica): esse documento é quando o profissional responsável atua como engenheiro (CREA);

- RRT (Registro de Responsabilidade Técnica): o documento é quando o profissional responsável atua como arquiteto (CAU).

A grande confusão, no entanto, vem desses documentos listados acima, existe um grande equívoco causado pela falta de conhecimento e interpretação, por parte dos condomínios, suas administrações e dos condôminos. Muitos entendem e acreditam que somente apresentar um ART (no caso de engenheiro) ou RRT (no caso de arquiteto) é o suficiente, quando na verdade NÃO É!

A ART ou RRT é apenas um dos itens que deve integrar o documento chamado pela NBR 16280 de "PLANO DE REFORMA".

A Norma diz em seu item 5.1 que o PLANO DE REFORMA deve ser elaborado por profissional habilitado por apresentar a descrição de impactos nos sistemas, subsistemas, equipamentos e afins da edificação, e por encaminhar o plano ao responsável legal da edificação em comunicado formal para ciência antes do início da obra de reforma. O plano deve atender às seguintes condições:

- a) atendimento às legislações vigentes e normas técnicas pertinentes para realização das obras;
- b) meios que garantam a segurança da edificação e dos usuários, durante e após a conclusão da obra;
- c) autorização para circulação, nas dependências da edificação, dos insumos e funcionários que realizarão as obras nos horários de trabalho permitidos;
- d) apresentação de projetos, desenhos, memoriais descritivos e referências técnicas, quando aplicáveis;
- e) escopo dos serviços a serem realizados;

f) identificação de atividades que propiciem a geração de ruídos, com previsão dos níveis de pressão sonora máxima durante a obra;

g) identificação de uso de materiais tóxicos, combustíveis e inflamáveis;

h) localização e implicações no entorno da reforma;

i) cronograma da reforma;

j) dados das empresas, profissionais e funcionários envolvidos na realização da reforma;

k) a responsabilidade técnica pelo projeto, pela execução e pela supervisão das obras, quando aplicável, deve ser documentada de forma legal e apresentada para a nomeação do respectivo interveniente;

l) planejamento de descarte de resíduos, em atendimento à legislação vigente;

m) estabelecimento do local de armazenamento dos insumos a serem empregados e resíduos gerados;

n) implicações sobre o manual de uso, operação e manutenção das edificações, conforme ABNT NBR 14037, e na gestão da manutenção, conforme a ABNT NBR 5674, quando aplicável.

Obrigações do síndico.

De acordo com a NBR 16.280, o síndico é o responsável por aprovar a documentação entregue pelo morador, bem como, deve fiscalizar a obra e verificar se ela está de acordo com o que foi informado no **Plano de Reforma** entregue pelo morador.

Caso a obra não esteja de acordo com o que foi informado, é obrigação do síndico informar ao proprietário do condomínio. Inclusive, se necessário, o síndico deve tomar medidas judiciais para que a obra seja realizada de acordo com o que foi planejado.

Caso a obra esteja irregular, o síndico poderá:

- Informar o morador;
- Aplicar multas;
- Proibir que aconteça a entrada tanto de materiais quanto de prestadores de serviços relacionados a reforma;
- Procurar por uma delegacia para registrar a irregularidade;
- Buscar pelo poder judiciário para que a obra seja embargada.

Por outro lado, caso tudo esteja de acordo com o que foi informado para o síndico, também é obrigação dele fiscalizar o resultado final da obra. Com tudo certo, a obra estará finalizada e os documentos serão arquivados.

O que é importante entender é que o síndico nem sempre tem formação ou é legalmente habilitado para aprovar ou fiscalizar uma obra, pois esse tipo de atribuição é exclusivo dos engenheiros e arquitetos, dependendo do tipo de obra. Sendo que, caso uma obra resulte em problemas estruturais ou nos sistemas da edificação é o Síndico que responderá. Motivo pelo qual uma assessoria técnica é imprescindível para os condomínios e suas administradoras.

Quais são as obras que precisam de Plano de Reforma (ART/RRT)?

Nem todos os tipos de serviços de manutenção ou reforma precisarão de um **Plano de Reforma** robusto, com a emissão de ART/RRT, porém, muitos precisam, são eles:

- Automação;
- Mudança de lugar de chuveiro, tomadas e torneiras;
- Hidráulica em cozinha e banheiros (bem como instalações ou adaptações de torneiras, chuveiro ou tomadas);
- Instalação de banheira;
- Impermeabilização;
- Instalação de ar-condicionado;
- Envidraçamento ou o fechamento de varandas/sacadas;

- Construção de cozinha americana ou porta;
- Perfuração de laje e paredes com fins de modificação estrutural e instalação de equipamentos que não violem as diretrizes do manual do proprietário;
- Serviços onde será necessário o trabalho de engenheiro eletricista;
- Alterações na instalação de gás;
- Mudanças na estrutura da unidade;
- Uso de ferramentas de alta impacto como marretas, por exemplo;
- Retirada de revestimento.

Já os serviços de manutenção ou reforma que não precisam de ART/RRT são as seguintes:

- Pintura de paredes;
- Reparos pequenos, sejam eles elétricos ou hidráulicos sem o uso de ferramentas de impacto e que não afetem a estrutura do apartamento ou condomínio;
- Aplicação de rede de proteção;
- Alteração do forro de gesso - desde que ele não seja diferente do original.

Quais cuidados o síndico deve ter com as obras?

O **Plano de Reforma** devem ser emitidos por profissionais legalmente habilitados e que são contratados pelo próprio condômino que darão a legitimidade ao documento por meio da emissão da ART e/ou RRT.

No entanto, se o síndico entender que é necessário a opinião de um especialista para que faça a verificação dos documentos, ele pode e **DEVE** fazer isso.

A sugestão para que se tenha maior economicidade e segurança é que o Condomínio possua consultoria técnica contratada para validar esses documentos, emitir parecer aprovando, reprovando ou solicitando complemento da documentação, de forma a garantir o atendimento às normas e legislações vigentes, bem como, dar segurança

ao condomínio e ao síndico, que muitas vezes não é um profissional de engenharia ou arquitetura.

O síndico poderá se sentir muito mais seguro ao contratar um arquiteto ou engenheiro para que avalie a documentação entregue pelo morador. Dessa maneira, ele evitará que possíveis informações estejam sendo omitidas, além de prevenir possíveis problemas.

Outras dúvidas sobre reformas em condomínio e NBR 16.280

A norma 16.280 tem o objetivo de proporcionar maior segurança e profissionalismo em obras realizadas em condomínios. Além disso, é uma maneira mais organizada para que o síndico tenha consciência do que será realizado na unidade do morador.

Porém, existem algumas outras dúvidas relacionadas a reformas em condomínio e a NBR 16.280 e vamos esclarecer algumas delas a seguir.

O que é caracterizado como reforma de acordo com a norma?

De acordo com a norma, reforma é qualquer alteração feita na edificação existente, que vise recuperar, ampliar ou melhorar as condições de habitabilidade, segurança ou uso, e que não seja uma manutenção.

Ou seja, é quando a obra muda alguma característica já existente de sua unidade, não sendo uma manutenção e sim alteração.

Com isso, se forem pequenas reformas sem que a estrutura seja afetada, não é necessário que um arquiteto ou engenheiro faça a análise e aprovação da obra. No entanto, se o síndico quiser, pode solicitar ao morador que ele tenha uma notificação/declaração assinada por um profissional, obviamente, que toda a documentação emitida por um profissional de engenharia ou arquitetura, só terá força legal se estiver acompanhada de ART ou RRT.

Reformas em áreas comuns

Quando obras e reformas são realizadas em áreas comuns do condomínio, depende apenas do síndico, o que torna a mudança menos impactante. Porém, ele precisará sempre ter um Plano de Reforma certificado por um profissional com a emissão de ART ou RRT para qualquer tipo de obra que seja realizada no edifício / condomínio.

Riscos de desabamento

É normal que condomínios se preocupem com as condições de suas estruturas, afinal, é importante ter atenção aos riscos de desabamento.

Portanto, é muito importante que caso exista alguma dúvida sobre obras realizadas, se consulte um perito, para que faça uma avaliação das obras. Caso isso aconteça, os moradores precisam autorizar a entrada do especialista em suas casas, para que assim ele possa verificar e mapear as alterações já feitas.

E se uma obra estiver sendo realizada sem aviso ou autorização ou já tenha sido concluída sem o atendimento da Norma

Como informado no tópico anterior, caso seja percebido que há uma obra/reforma em andamento sem o correto procedimento ou até mesmo se já tiver sido concluída, o Síndico pode e **DEVE** exigir do morador/condômino que seja apresentado um Laudo/Parecer Técnico, por parte de um profissional de engenharia ou

arquitetura (conforme o caso), informando que a reforma realizada não representa riscos a edificação ou aos sistemas prediais, obviamente, com a emissão de ART ou RRT para garantir a responsabilidade técnica, caso essa exigência não seja cumprida, cabe ao Síndico tomar as medidas legais cabíveis para que isso seja providenciado, muitas vezes, contratando diretamente e, depois, por meios judiciais, cobrando a conta.

Conclusão

As reformas em condomínio não precisam ser um bicho de sete cabeças, porém, é preciso seguir um processo adequado para que possíveis problemas sejam evitados na estrutura do condomínio.

Neste artigo, você conferiu que determinados tipos de serviços de manutenção, reformas e obras precisam de um **Plano de Reforma** e não somente de ART ou RRT, que devem ser entregues ao síndico **antes do início dos serviços**. Viu, também, que alguns pequenos serviços precisam apenas da comunicação adequada e organizada junto a administração do condomínio ou síndico.

Esse cuidado é importante para manter e preservar a segurança de todos que têm acesso ao condomínio. Afinal, uma obra - mesmo que seja pequena - pode alterar a estrutura de uma edificação.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

ABNT NBR 16280, Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas - Requisitos;
ABNT NBR 5671, Participação dos intervenientes em serviços e obras de engenharia e arquitetura;
ABNT NBR 5674, Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
ABNT NBR 9077, Saídas de emergências em edificações;
ABNT NBR 12721, Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – Procedimento;
ABNT NBR 14037, Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações - Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos;
ABNT NBR 15575 (todas as partes), Edificações habitacionais – Desempenho.



Profissional voltado a apresentação de soluções, com um campo de atuação amplo e adaptável às necessidades dos condomínios e dos clientes, seja com recursos próprios ou com o desenvolvimento de parcerias.

- ✓ Assessoria Empresarial e Comercial.
- ✓ Projetos, Obras e Serviços de Engenharia.
- ✓ Consultoria, Laudos e Pareceres Técnicos.
- ✓ Gestão, Administração e Fiscalização de Obras e Serviços.
- ✓ Estudos Técnicos e Desenvolvimento de Soluções.

 eng.joelrodrigues

 (11) 96308.5473