

# Cartilha de Reformas e Manutenções em condomínios

(de acordo com a NBR 16.280/2014)

**ORIENTAÇÕES  
AO SÍNDICO**



### **Palavras do Presidente PROEMPI - Ricardo Benassi**

O objetivo da ABNT NBR 16.280 é levar segurança às obras nas edificações. Como entidade representativa do setor imobiliário, nos preocupamos tanto com a integridade física dos profissionais que trabalham para o setor, quanto com os moradores.

Devido a importância do assunto e às mudanças propostas pela norma, resolvemos compilar os principais pontos para facilitar o acesso do conteúdo aos profissionais envolvidos. Essa norma instrumentaliza conceitos que sempre existiram, mas que agora estão descritos, qualificados e quantificados da maneira correta, dentro dos parâmetros de qualidade e segurança.

Nossa intenção é colaborar com a divulgação de informações e esta cartilha é mais uma oportunidade de oferecemos de atualização e de consulta.

### **Palavras do Presidente AEJ - Adriano Ricardo Galzoni**

Prezados Amigos,

Quero aqui externar meus agradecimentos aos profissionais das entidades AEJ, PROEMPI e IAB, envolvidos na elaboração da cartilha que esclarece os procedimentos e regras adotadas pela NBR 16280/14, em vigor desde 18 de abril de 2014.

Nós, profissionais habilitados, nos preocupamos basicamente em evitar acidentes, transtornos e riscos causados pela execução de reformas feitas por leigos, sendo que o objetivo da norma é trazer segurança às obras e fazer com que ela seja cumprida, prevenindo todas as suas fases, do projeto à finalização.

Entendo que o objetivo principal deste trabalho seja a conscientização dos síndicos e proprietários no sentido de garantir o sucesso em sua obra/reforma. Sabemos que litígios podem ser evitados com o seguimento da norma, evitando que o síndico ou o condomínio sejam responsabilizados civil, administrativa e, até mesmo, criminalmente. Enfim, a conclusão da obra, que era inicialmente um sonho ou uma necessidade, pode se tornar um pesadelo, com consequências trágicas.

Finalizando, mais uma vez, agradeço aos profissionais que de forma voluntária trabalharam e trabalham para uma sociedade melhor.

Agradeço também a estrutura técnica da AEJ, que continua prestando bons serviços há 59 anos à sociedade Jundiense.

### **Palavras do Presidente IAB - Rosana Ferrari – Arquiteta e Urbanista**

Ao retirar das mãos do síndico a anuência com situações em obras, antes exercidas informalmente, por leigos ou profissionais sem a necessária formação acadêmica que os credenciasse para tal tarefa, a norma 16.280 promove um salto qualitativo, no que diz respeito à valorização profissional do Arquiteto e Urbanista.

Este se ampara na Resolução nº 51, normatizada pela Lei Federal 12.378/10, que institui o Conselho de Arquitetura e Urbanismo e assim, ao definir as atribuições profissionais, consolida a atuação profissional, que vai além da elaboração do projeto de arquitetura de interiores, mas o incentiva a assumir efetivamente o seu papel e a responsabilidade pela construção, onde deverá se incumbir de todas as etapas, até o acompanhamento e a finalização das obras.

# APRESENTAÇÃO NBR 16.280/14

“Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece.”

Este é o princípio básico do direito e vem insculpido logo no artigo terceiro da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro (Decreto-Lei 4.657 / 42).

Foi com esta intenção de informar de uma maneira didática e palatável que as instituições se juntaram em um trabalho visando divulgar e desmistificar as regras da ABNT NBR 16.280.

Com a repercussão de acidentes ocorridos em São Paulo e Rio de Janeiro onde prédios desabaram em razão de obras que aconteciam no seu interior, a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) através do Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02) e da Comissão de Estudo de Reformas em Edificações (CE-02:124.17) elaborou projeto que circulou em consulta nacional e resultou no normativo ABNT 16280/2014 que entrou em vigor a partir de 18/04/2014. O primeiro questionamento surgido é acerca da exigibilidade da observância da norma ABNT uma vez que segundo o art. 5º, inciso II, da Constituição Federal: “Ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei” e a ABNT não é um órgão público ou equivalente a este, também não se trata de uma autarquia especial, na realidade a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) é uma associação civil reconhecidamente de utilidade pública pela Lei 4.150, de 21 de novembro de 1962.

Então devemos ressaltar que as normas técnicas da ABNT não são normas jurídicas ou legais e por isso não possuem poder vinculante, servindo apenas de regras balizadoras aos profissionais técnicos, conforme já decidiu o STJ – Superior Tribunal de Justiça. No entanto, a legislação nos remete às normas ABNT exigindo sua observação, como por exemplo, o artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor.

Desta forma podemos concluir que as normas em si não são leis, mas por determinações contidas nas leis nós devemos seguir as normas. Ademais se ocorrer algum incidente no condomínio tanto o síndico quanto o morador que realizou a obra serão responsabilizados uma vez que as leis os obrigam a seguir as normas da ABNT.

Devemos ainda ressaltar que este trabalho foi elaborado durante o vigor da norma e na expectativa de suas alterações que no momento da elaboração desta cartilha se encontravam em consulta nacional. Assim procuramos elaborar esta cartilha de forma que pudesse se adaptar a nova situação vindoura.

As alterações sugeridas, nos parece, visam aliviar o síndico de certas responsabilidades quanto à aprovação e acompanhamento das obras de reforma. Entendemos, salvo melhor juízo, que a responsabilidade sobre a segurança da edificação e das pessoas que habitam o condomínio já existia, pois decorre de lei e neste sentido ainda subsistirá seja qual for a alteração que a norma venha a sofrer.

Boa leitura a todos!

# ÍNDICE

Palavras dos Presidentes **02**

Expediente, Créditos,  
Dados da Edição, Índice **04**

Qual a diferença em  
reforma x manutenção **07**

Passo a Passo:  
Morador + empresa **09**

Passo a Passo da reforma:  
Síndico + morador + empresa **12**

Jogo da reforma **14/15**

**03** Apresentação  
Dr. Carlos Eduardo Quadratti

**05/06** Quem é Quem  
no Condomínio

**08** Passo a Passo da reforma:  
Síndico + moradores

**10/11** Passo a Passo:  
Síndico + assessoria técnica

**13** Documentos anexos  
à Norma NBR 16.280



## Expediente: CARTILHA DE REFORMAS E MANUTENÇÕES EM CONDOMÍNIO (edição 2014)

é fruto de um trabalho coletivo envolvendo a PROEMPI – Associação das Empresas e Profissionais do Setor Imobiliário, da AEJ – Associação dos Engenheiros de Jundiá, do IAB – Instituto dos Arquitetos do Brasil, e do Conselho de Síndicos do Secovi de Jundiá e Região, com o objetivo de apresentar procedimentos para manutenção ou reformas em unidades autônomas e condomínios edilícios. Edição NOV/14

A Cartilha de Reformas e manutenções em condomínios é uma publicação da Proempi destinada a orientação dos síndicos. Esta cartilha foi elaborada com base na NBR 16280 de maio/2014. Consulte atualizações no site da ABNT.

Créditos Conselho de Síndicos do Secovi Jundiá, representantes: Dr. Carlos Eduardo Quadratti; Fernando Angelucci Fernandes; AEJ representantes: Liliana Traldi; Marco Antonio de Oliveria; Alessandro Mazzola; Divisões Técnicas; José Maria Lima; IAB representantes: Rafael Carrero; Jaqueline Lima. Editoração: io! comunica

# QUEM É QUEM NO CONDOMÍNIO



## **Síndico: Responsável pelo condomínio, responsável legal da edificação**

### **Responsabilidades e atribuições:**

- Orientar os moradores;
- Cumprir e fazer cumprir as regras para o condomínio;
- Fornecer as informações para os prestadores de serviços;
- Autorizar a entrada dos prestadores de serviços e dos materiais;
- Tomar ciência dos planos de reforma e manutenção;
- Verificar a conclusão das obras;
- Arquivar todas as autorizações, projetos e declarações de conclusão das reformas;
- Cobrar as taxas das autorizações;

**Pode contratar uma empresa especializada para dar suporte e assessoria técnica ao condomínio.**



## **Proprietários: Moradores; Condôminos.**

### **Responsabilidades e atribuições:**

- Apresentar ao síndico os documentos e informações referentes à reforma ou manutenção;
- Contratar a empresa especializada para realização do projeto da reforma;
- Contratar a empresa capacitada para a execução da reforma ou manutenção;
- Fiscalizar se a empresa capacitada e a especializada estão respeitando as normas do condomínio (horários, barulho e destinação dos resíduos);
- Contratar o meio de transporte e despejo dos resíduos da reforma ou manutenção;
- Permitir a visita do síndico durante a realização das obras.

**Comunicar ao síndico toda e qualquer suspeita de irregularidade relativa a reforma ou manutenção nos vizinhos auxiliando o síndico no cumprimento das regras.**



## **Empresa especializada ou profissional habilitado, (Profissional liberal)**

### **Responsabilidades e atribuições:**

#### **CONTRATADA PELO MORADOR**

- Elaborar projeto de reforma de acordo com as especificações técnicas da edificação existente;
- Elaborar memorial descritivo e plano de obra referente a reforma;
- Elaborar cronograma das obras;
- Orientar e fiscalizar a empresa capacitada de como realizar a reforma e quanto ao local e forma de armazenamento do material e do resíduo;
- Emitir Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para: projeto, execução, fiscalização e laudo.

#### **SE CONTRATADA PELO CONDOMÍNIO**

- Verificar a documentação técnica apresentada pelo morador;
- Sanar as dúvidas técnicas do Síndico;
- Emitir Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para: orientação técnica ou cargo e função.



## **Empresa capacitada (Construtor, pedreiro, eletricista, encanador, montador de móveis, prestador de serviço em geral)**

### **Responsabilidades e funções:**

- Somente entrar no condomínio quando autorizado pelo Síndico;
- Iniciar as obras somente depois de autorizadas pelo síndico e sob orientação da empresa especializada ou profissional habilitado;
- Executar somente as obras previstas no plano de obras;
- Respeitar as normas do condomínio, regras e horários e regras relativo a barulho e prestação de serviço;
- Zelar pela limpeza das áreas comuns;
- Despejar os resíduos somente no local definido na autorização;

**Não concentrar resíduo ou material em um único ponto da unidade em reforma, evitando sobrecarga na laje (buscar orientações com a Empresa Especializada).**

# QUAL A DIFERENÇA ENTRE REFORMA E MANUTENÇÃO?

**REFORMA** é toda ou qualquer alteração nas condições existentes da edificação, tais como: uma mudança de parede, troca de piso, ou alterações na rede elétrica ou hidráulica.

**TODA REFORMA OBRIGATORIAMENTE TEM QUE SER ACOMPANHADA DE UMA EMPRESA ESPECIALIZADA.**

**MANUTENÇÃO** que também é conhecida como **REPAROS NO PRÉDIO** é a recuperação de alguma parte de edificação sem a alteração das condições existentes, tais como: a troca de um chuveiro com potência não superior a projetada, a recolocação de um piso solto, a troca de uma luminária com lâmpadas com potencia não superior a projetada, troca de uma porta com as mesmas dimensões.



**É RECOMENDADA QUE TODA MANUTENÇÃO SEJA REALIZADA POR EMPRESA CAPACITADA, MAS ALGUMAS MANUTENÇÕES REQUEREM A PARTICIPAÇÃO DE UMA EMPRESA ESPECIALIZADA. PARA VER A NECESSIDADE DE EMPRESAS CAPACITADAS OU EMPRESAS ESPECIALIZADAS.**

**CONSULTE A TABELA A.1 DA NBR 16.280**

# PASSO A PASSO DA REFORMA



**QUANDO A REFORMA OU MANUTENÇÃO É NA UNIDADE DO SÍNDICO,** o subsíndico ou conselho assume as funções e atribuições do síndico nesta questão.



Morador + Empresa



### Solicitar do condômino:

- contratação de empresa especializada;
- contratação de empresa capacitada;
- formulários de reforma preenchidos;
  - plano de obra;
  - memorial da obra;
- projeto (quando houver);
- cronograma da obra;
- ART ou RRT de projeto, execução, laudo e fiscalização.

Foram apresentados todos os documentos?

SIM

NÃO

Solicitar ao condômino complemento da documentação ou justificativa

Na dúvida de interpretação dos documentos técnicos, o síndico deve buscar assessoria técnica.

# PASSO A PASSO DA REFORMA

**Síndico** + **Assessoria técnica**



- abertura da pasta da obra;
- liberação das obras;
- emissão das autorizações de acesso;
- autorização da entrada de material;
- definição do local de estocagem;
- definição do local de despejo dos resíduos.

Solicitar novos documentos e informações corrigidas

NÃO

**LIBERAÇÃO DA OBRA**

SIM

A empresa especializada pode ser denunciada ao seu conselho regional (CAU ou CREA) no caso de irregularidades e/ou falta da verdade.

Realização das obras  
de acordo com o plano  
de reforma?

NÃO

SIM

CORRIGE  
INADEQUAÇÕES

Aplicar penalidades:  
advertências;  
multas;  
embargo

**Síndico** + **Assessoria  
técnica**



## Síndico + Morador + Empresa



Condômino apresenta ao Síndico o termo de conclusão das obras emitido pela empresa especializada contratada pelo condômino.

- Vistoria de conclusão das obras;
- Emissão do termo de conclusão;
- Arquivo dos documentos.

Obrigação do síndico é de manter a guarda da documentação referente às reformas e transferi-la integralmente e formalmente ao seu sucessor.

# ANEXOS DE DOCUMENTOS PARA MONTAGEM DE PLANO DE REFORMA ATENDENDO A NBR 16.280/14

## FORMULÁRIO DE CONSULTA

- Destina-se a esclarecer ao morador se o que ele irá fazer é uma reforma ou consulta.

## TERMO DE RESPONSABILIDADE

- Termo de compromisso que o proprietário do imóvel assume perante ao condomínio quanto ao atendimento da norma NBR 16.280/14.

## PLANO DE REFORMA

- Documento que identificará todo o descritivo da obra a ser montado pelo arquiteto, engenheiro ou profissional liberal.

## FICHA DE AUTORIZAÇÃO DE ACESSO

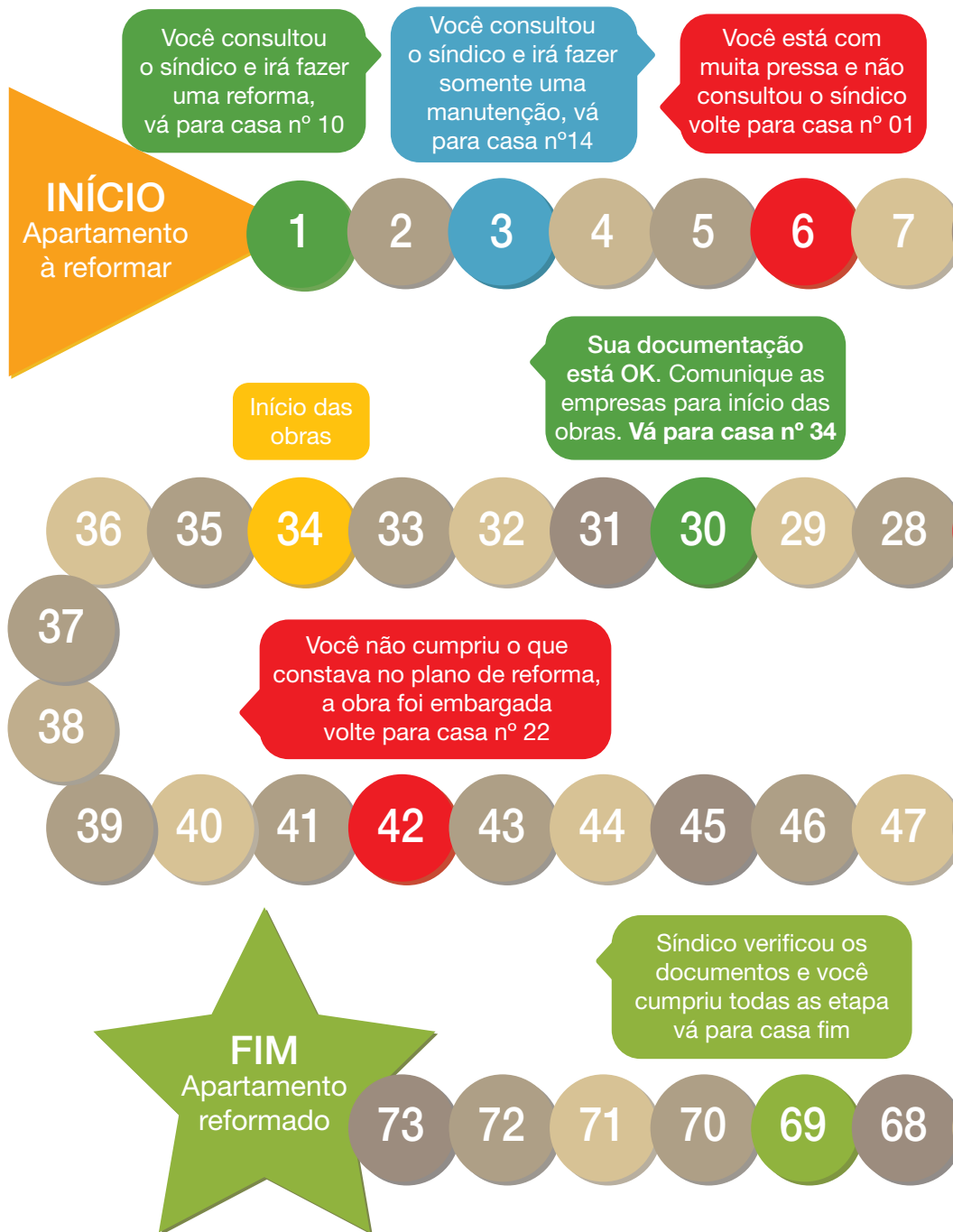
- Autorização de acordo com as exigências do condomínio para liberação dos prestadores de serviços.

## CRONOGRAMA DE OBRA

- Documento que identifica o passo a passo da obra.

Todos os documentos citados e necessários para atendimento à NBR 16.280/14 estão aqui identificados e disponíveis para download no site da Proempi – [www.proempi.org.br](http://www.proempi.org.br), exclusivamente para os associados da entidade.

# JOGO DA REFORMA OU MAN



# MANUTENÇÃO EM CONDOMÍNIOS

Contrate a empresa especializada e forneça todas as informações para elaboração do plano de reforma.  
Vá para casa 22

Contrate empresas capacitadas. Solicite autorização de entradas ao síndico e siga a NBR 5674/2012 manutenção de edificação.  
**VOCÊ ESTÁ FORA DO JOGO!**

8 9 10 11 12 13 14 15 16

17

Você apresentou documentos incompletos volte para casa nº 22

O síndico está analisando os documentos aguarde

18

27 26 25 24 23 22 21 20 19

Você cumpriu todas as etapas e a obra está no fim, peça a vistoria final da empresa especializada

Apresente o termo de conclusão de obra ao síndico, vá para casa nº 64

48 49 50 51 52 53 54 55 56

57

O síndico está analisando os documentos aguarde

58

67 66 65 64 63 62 61 60 59

REALIZAÇÃO



APOIO



**PROEMPI**

Rua Abílio Figueiredo, 92  
Conj. 83 - Bela Vista  
Jundiaí/SP - (11) 4586-3535

[www.proempi.org.br](http://www.proempi.org.br)