**Norma de Reformas ABNT: conheça as regras para condomínios e moradores**

**Veja quais serviços precisam da supervisão de responsável técnico e etapas de obras de reformas**

A Norma de Reformas da ABNT (NBR 16.280:2015) estabelece as etapas de obras de reformas e lista os requisitos para antes, durante e depois de uma reforma em um prédio ou em uma unidade. Toda obra de imóvel que altere ou comprometa a segurança da edificação ou de seu entorno precisa ser submetida à análise da construtora/incorporadora e do projetista, dentro do prazo decadencial (a partir do qual vence a garantia). Após este prazo, exige laudo técnico assinado por engenheiro ou arquiteto e urbanista e autorização expressa do proprietário. A norma afasta definitivamente o chamado o faz-tudo, o curioso ou o amador – e privilegia a boa técnica.

Antes de iniciar uma reforma, o responsável legal pela edificação deve:

**a) quando condomínio, disponibilizar o teor da convenção de condomínio e regimento interno;**

**b) requerer a necessária atualização do manual de operação, uso e manutenção da edificação, observadas as normas pertinentes vigentes;**

**c) receber as documentações ou propostas da reforma com a constituição de profissional habilitado;**

**d) autorizar a entrada de insumos e pessoas contratadas para realização dos serviços de reforma na edificação somente após o atendimento a todos os requisitos do plano de reforma;**

**e) promover a comunicação e disseminação entre os demais usuários sobre as obras de reforma na edificação que estiverem aprovadas.**

**No caso do condomínio edilício será de responsabilidade do proprietário, possuidor ou do responsável legal pela unidade a realização da reforma, e não do síndico, quando a obra for em espaço privativo. O proprietário, possuidor ou responsável legal pela unidade deve contratar profissional habilitado que deverá assumir a responsabilidade técnica pelas obras e cumprir o plano de reforma, e todas as normas internas, que interfiram na segurança da edificação, pessoas e sistemas.**

Durante a reforma, o responsável legal pela edificação deve:

**Tomar as ações necessárias, sob qualquer condição de risco iminente para a edificação, seu entorno ou seus usuários.**

**NOTA: O responsável legal pode a qualquer momento solicitar informações para o profissional habilitado executante sobre a execução dos serviços, em atendimento ao plano de reforma.**

Após as obras de reforma, o responsável legal pela edificação deve:

**a) receber o termo de encerramento das obras conforme plano aprovado elaborado pelo executante e seu profissional habilitado, e o manual atualizado, nos termos da ABNT NBR 14037;**

**b) encerrada a obra […], cancelar as autorizações para entrada e circulação de insumos ou prestadores de serviço da obra;**

**c) arquivar toda a documentação oriunda da reforma, incluindo o termo de encerramento das obras emitido pelo executante […].**

Cabe ao proprietário de unidade autônoma de condomínio:

**Antes do início da obra de reforma: Encaminhar ao responsável legal da edificação o plano de reforma e as documentações necessárias que comprovem o atendimento à legislação vigente, normalização e regulamentos para a realização de reformas.**

**Durante as obras de reforma: Diligenciar para que a reforma seja realizada dentro dos preceitos da segurança e para que atenda a todos os regulamentos.**

**Após as obras de reforma: Atualizar o conteúdo do manual de uso, operação e manutenção do edifício e o manual do proprietário, nos pontos em que as reformas interfiram conforme os termos da ABNT NBR 14037. No caso de inexistência deste manual da edificação reformada, as intervenções que compõem a reforma devem ter o manual de uso, operação e manutenção elaborado conforme a ABNT NBR 14037.**

Veja as atividades que só podem ser realizadas por profissional devidamente habilitado:

* **Construção ou demolição de paredes e divisórias**

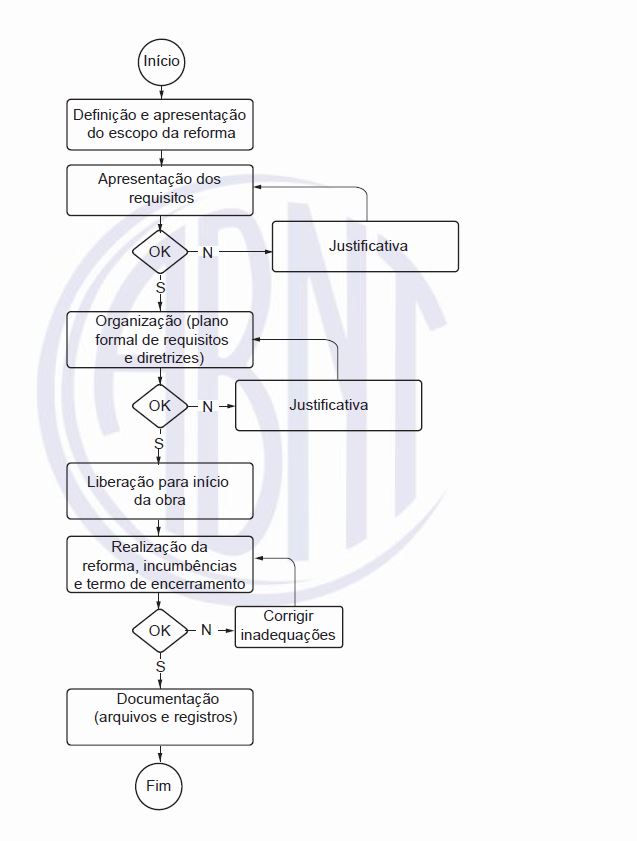
* **Substituição de revestimentos (pisos, paredes, tetos)**

* **Abertura ou fechamento de vãos**

* **Alteração nas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias**

* **Instalação de mobiliário fixo.**

Veja o fluxograma do processo:

[](https://www.caubr.gov.br/wp-content/uploads/2015/04/abnt.jpg)

*Modelo de fluxo de gestão de obra de reformas de edificações (Fonte: ABNT NBR 16280:2015)*

A NBR 16280 foi originalmente publicada em 2014, pouco mais de dois anos após o desabamento do Edifício Liberdade, de 20 andares, e de mais dois prédios, no centro do Rio de Janeiro, em 25 de janeiro de 2012. O acidente foi provocado por reformas irregulares no Liberdade e provocou a morte de 17 pessoas, além de mais cinco desaparecidos até hoje. Em 2015, após consulta pública, foi atualizada. Uma das principais mudanças foi a atribuição de responsabilidade ao arquiteto e urbanista e/ou engenheiro responsável técnico pelo projeto e pela obra – que anteriormente estava vinculada à aprovação do síndico/administrador ou responsável legal da edificação. A NBR prevê meios para prevenção de perda de desempenho e inclui métodos para: planejamento, projetos e análises técnicas e implicações de reformas nas edificações; alteração das características originais da edificação ou de suas funções; descrição das características da execução das obras de reforma; segurança da edificação do entorno e dos usuários; Registro documental da situação da edificação, antes da reforma, dos procedimentos utilizados e do pós-obra de reforma e supervisão técnica dos processos e das obras.

A NBR 16280:2015 pode ser adquirida pelo site da [ABNT](http://www.abntcatalogo.com.br/) , pelo e-mail [atendimento.sp@abnt.org.br](mailto:atendimento.sp@abnt.org.br) ou ainda pelos telefones (11) 3017-3610 / 3644 / 3652. Arquitetos e urbanistas têm 50% de desconto na aquisição de normas da ABNT.

Fonte : Conselho de Arquitetura e Urbanismo