



lello
CONDOMÍNIOS

***Orientar sobre
práticas de reforma?
Conta comigo!***

Tudo o que você precisa saber sobre reformas

Para cuidar da segurança e da durabilidade das edificações brasileiras, e como resposta do setor imobiliário aos casos de desmoronamento de edifícios causados por reformas conduzidas por empresas e profissionais não especializados, a ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - publicou em março de 2014 a Norma NBR 16.280 - Gestão de Reformas em Edificações, que tem como objetivo complementar as normas associadas NBR 5.674/12 - Manutenção de Edificações, requisitos para o Sistema de Gestão de Manutenção Técnica- e a NBR 15.575/13 - Edificações Habitacionais, desempenho.

Esta norma estabelece regras para execução de obras e reformas em todas as unidades autônomas e áreas comuns dos condomínios, englobando desde o momento do projeto (antes da reforma), a sua execução (durante a reforma) e os efeitos decorrentes da sua realização (depois da reforma).

Pensando nisso, a Lello preparou para você este guia, com orientações e informações importantes para a realização de reformas em sua unidade.





Para que serve a NBR 16.280?

O objetivo da ABNT NBR 16.280 é trazer segurança às obras nas edificações, cabendo ao síndico, responsável legal pelo condomínio, assegurar que ela seja efetivamente cumprida. Ao indicar a adoção de um sistema de gestão de obras de reforma dentro das edificações, é necessário estabelecer procedimentos que devem ser seguidos desde o projeto até a conclusão da obra.

A principal mudança é que a partir da divulgação da norma, os moradores que forem executar qualquer tipo de intervenção em suas unidades deverão apresentar um plano de reformas assinado por um engenheiro ou arquiteto detalhando o que será feito ali.

Para que serve a NBR 16.280?

O plano deve atender aos seguintes requisitos:



Preservar os sistemas de segurança da edificação e os usuários no tocante a eventuais prejuízos;



Ter escopo claramente definido;



Ter registro e aprovação dos órgãos públicos, quando necessário;



Ter cronograma físico de execução;



Garantir que não haverá comprometimento na manutenção da edificação.



Atualize seus dados no novo condomínio, para que você possa receber as documentações e comunicados pertinentes.

Caso o síndico não tenha condições de julgar se a obra pode prejudicar a vida em comum, será necessária a contratação de um profissional especializado, cabendo às partes decidirem quem irá custear este serviço. Lembramos que é de extrema importância a análise correta da obra ou reforma, uma vez que, caso aconteça algo, o síndico poderá ser responsabilizado e, conseqüentemente, o responsável causador do dano.

Para que serve a NBR 16.280?

Para que todo o processo da reforma ocorra de maneira tranquila, você, condômino, deverá também seguir algumas regras. Confira:

Sua reforma deve:

Atender às legislações vigentes e normas técnicas, além das regras estabelecidas nos comunicados e regulamento interno do condomínio;

- Apresentar todos os documentos necessários para a reforma (estudo de segurança da edificação e dos usuários, projeto da reforma quando o mesmo existir, escopo e cronograma dos serviços a serem executados, etc.);
- Apresentar a autorização para circulação das pessoas contratadas para a realização da reforma nas dependências da edificação, bem como o horário de trabalho dos mesmos;
- Apresentar os dados das empresas, funcionários envolvidos na realização da reforma e a lista dos materiais utilizados, bem como as informações sobre o descarte dos resíduos que por ventura venham a surgir;
- Identificar qualquer atividade que propicie a geração de ruídos, com previsão dos níveis de previsão sonora máxima durante a obra;



O cumprimento destas regras protege você e os demais condôminos contra danos estruturais na edificação, proporcionando assim o bem-estar e a segurança de todos.



Principais dúvidas sobre a NBR 16.280

1- É necessário pedir autorização para o síndico mesmo se eu for executar apenas uma pintura?

Se for apenas pintura, e nada além de pintura, dentro da unidade, não precisa de ART e nem de RRT e nem de autorização do síndico.

2- A regra vale para quem já começou a reforma antes do dia 18/04/2014?

Mesmo antes dessa data, os moradores já deveriam elaborar um plano e enviá-lo ao síndico, quando fossem efetuar alguma mudança que impactasse na estrutura da edificação. Com a norma, porém, o síndico ganhou mais força para exigir esse plano.

7- Para reformas na parte elétrica precisa de ART?

Na grande maioria dos casos de reforma, onde há necessidade de um engenheiro eletricista, sim. Não há necessidade para a mera manutenção com pequenos reparos, situações em que basta um técnico eletricista.

3- É necessária a autorização do síndico para trocar apenas o piso?

A questão principal não é a troca do piso, é a remoção do piso antigo com a utilização de marretas e ferramentas de alto impacto. Se houver o uso desse tipo de ferramenta, é importante que a substituição seja feita por uma empresa especializada, e que a mesma forneça um ART ou RRT. Outro ponto a se destacar é o peso do novo piso, que pode ser incompatível com a estrutura da laje.

4- Qual a diferença entre Laudo, ART e RRT?

Um laudo é fruto de uma análise de assunto técnico. A ART é uma Anotação de Responsabilidade Técnica, emitida pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia). O RRT é o Registro de Responsabilidade Técnica, emitido por um profissional vinculado ao CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo). O laudo não serve para assegurar ao síndico sobre a obra, mas a ART ou a RRT, sim.



Principais dúvidas sobre a NBR 16.280

9- Fechamento/envidraçamento de sacadas precisa de ART?

Precisa de ART à medida que é uma obra relativamente grande e que pode afetar a estrutura da edificação.

10- Substituição do forro de gesso precisa de ART?

A princípio, não. Como ali já existia o mesmo material, colocá-lo novamente ali não acarreta em prejuízo para a estrutura. Entretanto, se o novo forro for muito diferente que o original ou mais pesado, precisa de ART.

8- Para efetuar reparos hidráulicos, causados por infiltrações/ tubulações em geral, precisa de ART?

Depende. Se for apenas uma intervenção para manutenção e depois disso, tudo voltar ao seu estado normal, não. Mas se houver necessidade de usar ferramental de alto impacto, ou perfurar uma laje, por exemplo, nesse caso a ART ou RRT são recomendados, sim.

6- Para instalar ar condicionado, rede de proteção ou banheira, precisa de ART?

Para instalação de ar condicionado e banheira, sim, já que muitas vezes essa alteração vai incluir quebra de paredes e pode mexer com a parte estrutural da edificação. A rede de proteção não precisa de ART ou RRT, só deve ser instalada, porém, após a coletividade do condomínio escolher um modelo específico.

5- Como o síndico pode agir quando um morador seguir com a obra mesmo sem apresentar a ART/RRT?

O síndico pode parar a obra de diversas formas. O ideal, porém, é fazer um pedido formal e protocolado da ART ou RRT. Depois disso, caso não seja atendido, ele pode pedir o embargo da obra na prefeitura, fazer um B.O. relatando o ocorrido, ou ainda entrando com uma ação na Justiça, com um pedido de paralisação da obra. Outra saída é simplesmente não deixar o material ou os funcionários da unidade em reforma entrarem no condomínio.

lello
CONDOMÍNIOS

Empresa certificada



Organizar, otimizar e orientar a vida em seu condomínio? Conta comigo.

www.lellocondominios.com.br
