



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO SÃO PAULO
21ª Subseção / Bauru

A arte de viver em condomínio

As reformas de acordo com a nova norma ABNT

Gestão das reformas e implicações nas
garantias



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO SÃO PAULO
21ª Subseção / Bauru

REFORMAS

NORMA ABNT 16.280 de 2014

Cenário atual



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO SÃO PAULO
21ª Subseção / Bauru



Fotos: Portal R7

Edifício foi a ruína total no Rio de Janeiro por reforma realizada sem controle

Cenário atual



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO SÃO PAULO
21ª Subseção / Bauru

Foto: arquivo técnico Enio-Barbosaefoto/
crédito: Tiago Queiroz / AE

Cenário atual



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO SÃO PAULO
21ª Subseção / Bauru

Cenário atual



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO SÃO PAULO
21ª Subseção/ Bauru



Cenário atual



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO SÃO PAULO
21ª Subseção/ Bauru

Cenário atual



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO SÃO PAULO
21ª Subseção/ Bauru



Foto: arquivo técnico Enio-Barbosaefoto/
crédito: Tiago Queiroz /AE

Cenário atual



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO SÃO PAULO
21ª Subseção / Bauru



- Síndico – responde civil e criminalmente sobre o que acontece em seu condomínio;



- Há muita desinformação de síndicos, administradoras e zeladores do que podem ou não fazer;



- O próprio dono da reforma, muitas vezes, não sabe dimensionar os riscos que a sua obra possa ocasionar;

Cenário atual



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO SÃO PAULO
21ª Subseção / Bauru



- Muitas reformas começam sem o conhecimento/autorização do condomínio (é meu apto, minha área privativa, faço o que quiser dentro dele)



- Impossibilidade de entrada do síndico/zelador nas unidades em obra/reforma



RESPALDO LEGAL

- Antes da norma, os síndicos não tinham nenhum regramento técnico e operacional para proibir a entrada, no condomínio, de prestadores de serviços e materiais dos apartamentos em reforma

Cenário atual



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO SÃO PAULO
21ª Subseção / Bauru



- Obras sem nenhum acompanhamento técnico, onde mudanças estruturais e hidráulicas, aumentos de carga elétrica, ocorrem sem nenhum acompanhamento técnico

- Quando se consegue um projeto e um responsável, com ART/RRT, muitas vezes, a obra executada não corresponde a que foi apresentada em projeto

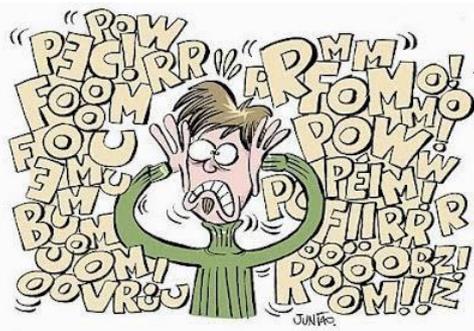


- Poucos Órgãos que os síndicos tem para reclamar, porém os mesmos não tem estrutura suficiente para atender as demandas

Cenário atual



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO SÃO PAULO
21ª Subseção / Bauru



- Barulhos fora do horário / uso de rompedoras sem nenhum critério
- Entrada e saída de prestadores de serviço, colocando em risco a segurança do condomínio
- Falta de plantas estruturais, de elétrica e de hidráulica em edifícios antigos
- Falta total de histórico das obras ou intervenções feitas
- Instalação de ar condicionado e fechamento de varandas com vidro, enorme risco de sobrecarga elétrica e estrutural

Estrutura da norma ABNT NBR 16280:2014



**ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO SÃO PAULO
21ª Subseção / Bauru**

1- ESCOPO

2- REFERÊNCIAS NORMATIVAS

3- TERMOS E DEFINIÇÕES

4- REQUISITOS PARA A GESTÃO DA REFORMA 4.1 Organização de Diretrizes

5- REQUISITOS PARA REALIZAÇÃO DE REFORMAS EM EDIFICAÇÕES 5.1 Condições Gerais

2. áreas privativas

3. áreas comuns

6 -INCUMBÊNCIAS OU ENCARGOS

1. Responsável (is) legal (is) da edificação

1. Antes do início da obra de reforma

2. Durante as obras de reforma

3. Após as obras de reforma

2. Proprietário de unidade autônoma, quando edificação em condomínio 6.2.1 Antes do início da obra de reforma

2. Durante as obras de reforma

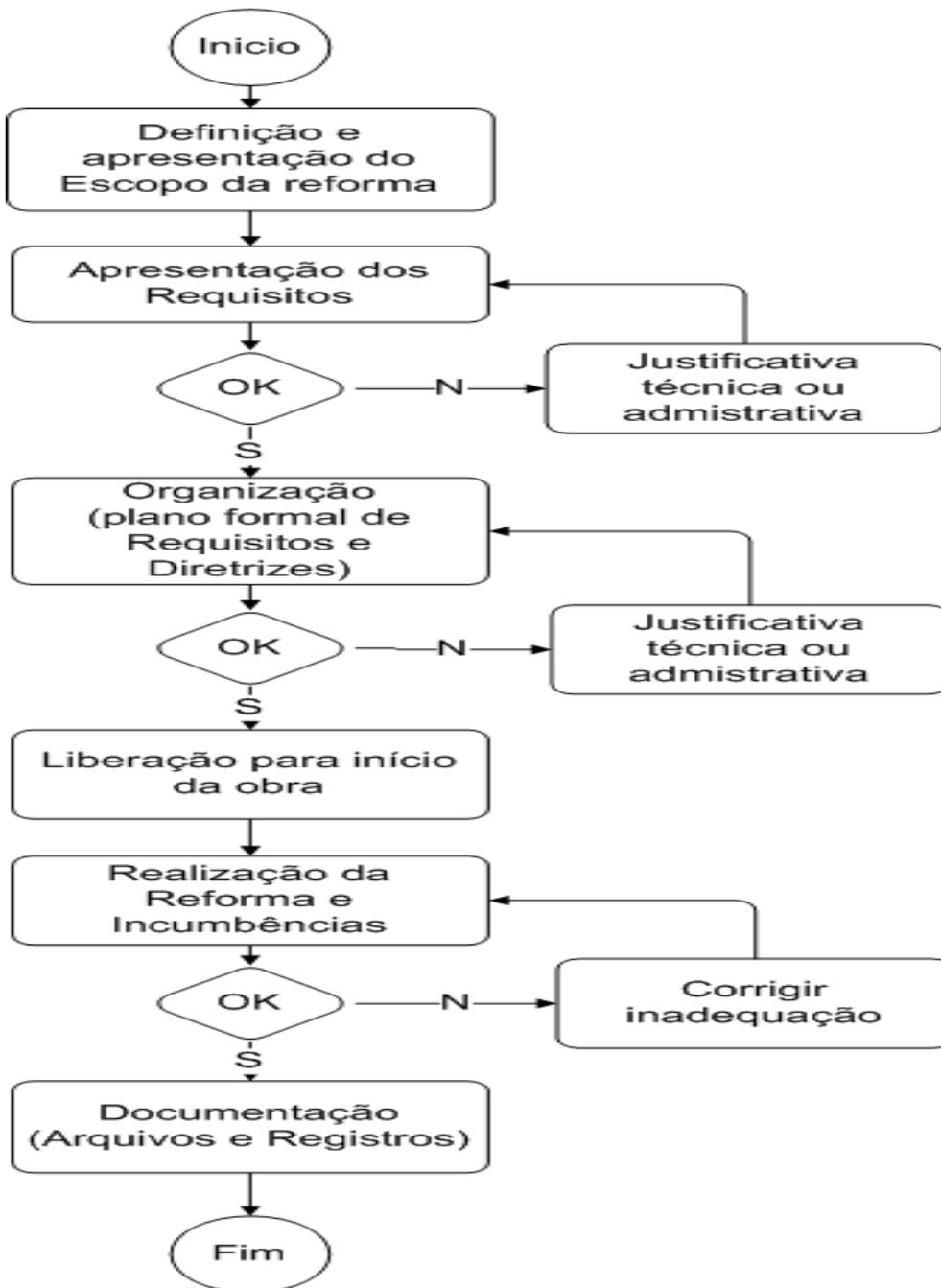
3. Após as obras de reforma

7 - REQUISITOS PARA A DOCUMENTAÇÃO DAS OBRAS DE REFORMA 7.1 Arquivo

7.2 Registros



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO SÃO PAULO
21ª Subseção / Bauru



Processo para gestão da reforma

Exemplo de reformas que necessitam ser melhor analisadas



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO SÃO PAULO
21ª Subseção / Bauru

Algumas das análises técnicas:

AR CONDICIONADO



- demanda elétrica do sistema;
- no caso de furo em partes estruturais da análise do impacto e responsabilidade;
- Impacto no desempenho acústico do edifício como um todo
- Controle de acesso dos profissionais que realizarão a obra de modo a não comprometer a segurança das demais unidades
- TODAS AS SITUAÇÕES IMPLICAM EM GARANTIAS

Exemplo de reformas que necessitam ser melhor analisadas



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO SÃO PAULO
21ª Subseção / Bauru



Algumas das análises técnicas:

SACADA

- Impacto da sobrecarga na estrutura;
- Impacto no desempenho acústico e térmico da unidade e no edifício como um todo;
 - Controle de acesso dos profissionais que realizarão a obra de modo a não comprometer a segurança das demais unidades;
- **TODAS AS SITUAÇÕES IMPLICAM EM GARANTIAS**

Exemplo de reformas que necessitam ser melhor analisadas



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO SÃO PAULO
21ª Subseção / Bauru



Algumas das análise técnica:

Troca do piso

- Impacto nas partes estruturais e responsabilidade
- Impacto no desempenho acústico do edifício como um todo;
- Impacto na impermeabilização
- Controle de acesso dos profissionais que realizarão a obra de modo a não comprometer a segurança das demais unidade;
- TODAS AS SITUAÇÕES IMPLICAM EM GARANTIAS

Exemplo de reformas que necessitam ser melhor analisadas



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO SÃO PAULO
21ª Subseção / Bauru

Algumas das análises técnicas:

DERRUBAR PAREDES

- Impacto nas partes estruturais e responsabilidade
- Impacto no sistema elétrico;
- Impacto no desempenho acústico do edifício como um todo;

- Segurança das demais unidades com a entrada de estranhos na edificação;

- TODAS AS SITUAÇÕES IMPLICAM EM GARANTIAS





ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO SÃO PAULO
21ª Subseção / Bauru

OBRIGADA !