

# Encontro Secovi de Gestão Condominial da Região Metropolitana do Vale do Paraíba

NBR 16.280 - Síndico:  
você sabe quais são as exigências?

Eng. Ricardo S. F. Gonçalves



## LEI FEDERAL N° 10.406/02 – Código Civil

### Capítulo VII – Do Condomínio Edifício – Seção II – da Administração do Condomínio

#### Art. 1348. Compete ao síndico:

(...)

II – representar ativa e passivamente, **o condomínio**, praticando em juízo ou fora dele, os atos necessários à **defesa dos interesses comuns**;

(...)

V – **diligenciar a conservação** e a guarda das partes comuns e **zelar pela prestação dos serviços** que interessam aos possuidores;

(...)

IX – realizar o **seguro** da edificação.

**DECRETO LEI N° 2848/1940 – Código Penal**

**DA APLICAÇÃO DA LEI PENAL**

**(Redação dada pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984)**

**CAPÍTULO III**

**DA PERICLITAÇÃO DA VIDA E DA SAÚDE**

**Perigo para a vida ou saúde de outrem**

**Art. 132 - Expor a vida ou a saúde de outrem a perigo direto e iminente:**

Pena - detenção, de três meses a um ano, se o fato não constitui crime mais grave. (...)

**[www.planalto.gov.br/ccivil](http://www.planalto.gov.br/ccivil)**



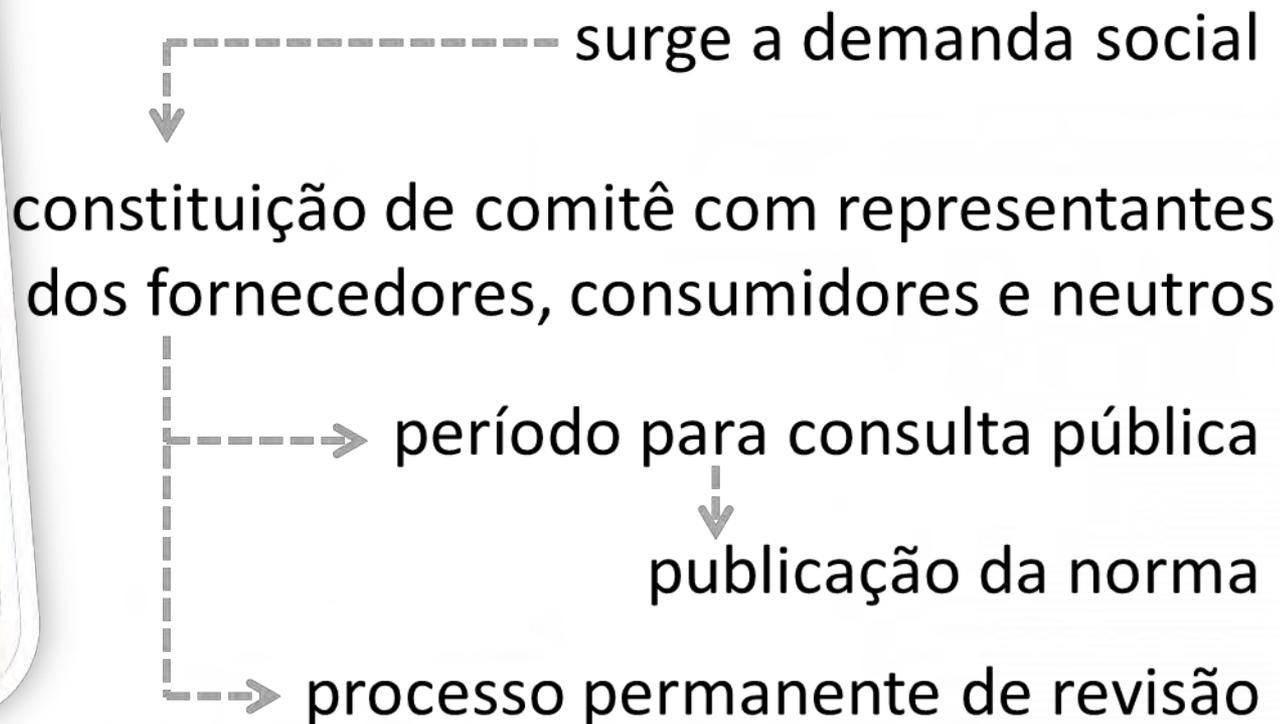
**ASSOCIAÇÃO  
BRASILEIRA  
DE NORMAS  
TÉCNICAS**

Mas o que é a ABNT?

Entidade privada sem fins  
lucrativos fundada em 1940



Processo de elaboração de normas:



Normas técnicas vinculadas a leis específicas:

- **ABNT NBR 12721** - Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios – procedimento, vinculada a lei de condomínio em edificações e incorporações imobiliárias - Lei nº 4.591/64
- **ABNT NBR 9050** – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, Decreto-lei 5296 de 2 de dezembro de 2004. (Regulamenta a Lei nº 10.048, de 8 de novembro de 2000, que dá prioridade de atendimento às pessoas com mobilidade reduzida e/ou acessibilidade, e a Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade)

LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990.

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

(...) VIII - colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela **Associação Brasileira de Normas Técnicas** ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro);(...)

**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

A Câmara Deputados Atividade Legislativa Documentos e Pesquisa Comunicação Transparência Responsabilidade Social Participe

Você está aqui: Página Inicial > Câmara Notícias > Cidades > Para ABNT, intervenções

**Câmara Notícias**

**TEMAS**

- Administração Pública
- Agropecuária
- Assistência Social
- Cidades
- Ciência e Tecnologia
- Comunicação
- Consumidor
- Direito e Justiça
- Direitos Humanos
- Economia
- Educação e Cultura
- Esportes
- Indústria e Comércio
- Meio Ambiente
- Política
- Relações Exteriores
- Saúde
- Segurança
- Trabalho e Previdência
- Transporte e Trânsito
- Turismo

**VEÍCULOS**

- Jornal da Câmara
- Rádio Câmara
- TV Câmara

**SERVIÇOS**

- Agenda e cobertura

**CIDADES**

27/11/2012 - 16h42

**Para ABNT, intervenções "desastradas" causam desabamentos de edifícios**

O superintendente do Comitê Brasileiro de Construção Civil da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Paulo Eduardo Campos, afirmou há pouco que geralmente são intervenções "desastradas" que desestabilizam a estrutura, levando ao desabamento de prédios, como ocorreu no início do ano, no Rio de Janeiro.

Campos explicou que, após esses desabamentos, a ABNT criou uma Comissão de Estudos de Reformas que iniciará os trabalhos no próximo dia 04 de dezembro.

Já o diretor do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi - SP) Ronaldo Sá lembrou que já existem normas técnicas que regem a manutenção e "se as normas já estivessem implementadas todos os desabamentos que ocorreram até hoje teriam sido evitados".

Campos e Sá participam de audiência pública da Comissão de Defesa do Consumidor sobre os desabamentos de edifícios ocorridos no País e de uma legislação que discipline as manutenções prediais.

A reunião ocorre no plenário 3.

**Tempo real:**

- 15:49 - Para deputado, falta de manutenção é a principal causa de desabar
- 09:16 - Desabamento de prédios é tema de audiência pública

Reportagem - Karla Alessandra / Rádio Câmara  
Edição - Juliana Pires

A reprodução das notícias é autorizada desde que contenha a assinatura 'Agência Câmara Notícias'

## Deputado pede mudança de cultura para evitar desabamentos

A proposta que torna obrigatória a vistoria periódica nas edificações brasileiras foi tema da audiência pública realizada nesta terça-feira (27) na Comissão de Defesa do Consumidor. Pelo projeto (PL 3370/12), edificações de até 20 anos devem ser vistoriadas a cada cinco anos, a partir daí a vistoria seria realizada a cada três anos.

Autor da proposta, o deputado Augusto Coutinho (DEM-PE) defendeu que é preciso criar nos brasileiros a cultura da manutenção para que novos desabamentos - como o que ocorreu no Rio de Janeiro no início do ano - não voltem a ocorrer. "Ouvimos hoje dos técnicos, diretamente envolvimento com o setor, que é fundamental a criação de uma legislação para evitar esses desastres", afirmou.

O parlamentar acrescentou que "a falta de manutenção é a principal causa de desabamento e isso tem que ser regulamentado" para evitar novos acidentes.



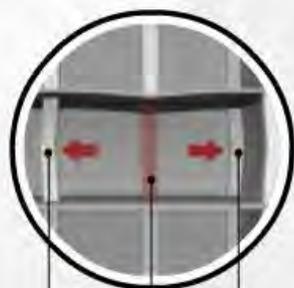
Debate reuniu especialistas na área de edificações.



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

VOLTAR

## A TRAGÉDIA DO EDIFÍCIO LIBERDADE



PAREDE REMOVIDA  
PILARES SOBRECARRREGADOS

Autoridades ainda investigam o que causou o desabamento do Edifício Liberdade. Três fatores podem ter contribuído para o incidente.

- **Intervenções inconsequentes:** Uma obra retirou paredes do 3º andar do edifício. Havia ainda uma reforma em curso no 9º andar. As obras eram irregulares, informou o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro (Crea-RJ).
- **Falta de manutenção:** Pode ter havido corrosão nas estruturas do prédio não detectadas por falta de manutenção.
- **Terreno frágil:** O prédio foi construído sobre uma área aterrada, onde até o século XVII havia uma lagoa. Construções em terrenos arenosos ou moles exigem fundações mais profundas.

HIPÓTESE  
MAIS PROVÁVEL



Foto/crédito: Tiago Queiroz / AE



Foto: arquivo técnico Ênio Barbosa



Foto: arquivo técnico Ênio Barbosa

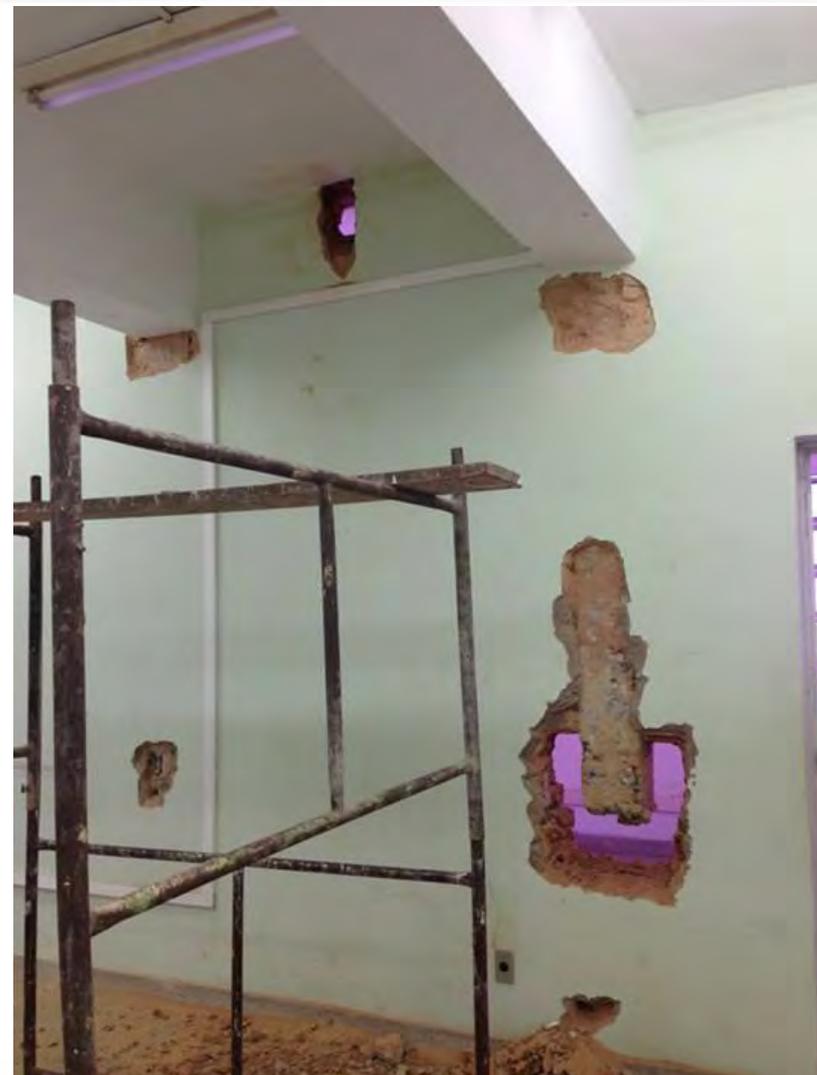


Foto: arquivo técnico Ênio Barbosa





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



- Há muita desinformação de síndicos, administradores 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



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



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

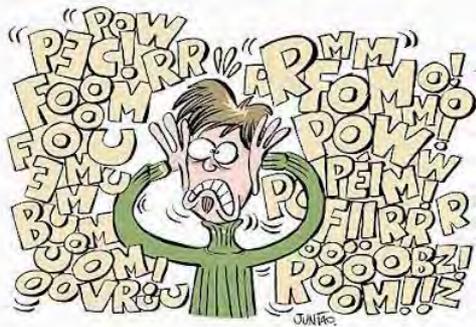


RESPALDO LEGAL

- Antes da norma, os síndicos não tinham nenhum regramento técnico e operacional sobre reformas em áreas privativas e comuns



- Obras sem nenhum acompanhamento por profissional habilitado, onde mudanças estruturais e de instalações ocorrem sem responsabilidade técnica
- 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, via de regra o poder público não tem estrutura suficiente para atender as demandas



- 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 em apartamentos e na área comum
- Instalação de ar condicionado e fechamento de varandas com vidro – sobrecarga elétrica e estrutural, efeito do vento



Sites do Secovi-SP

Selecione... ▼

Condomínios

Regionais

Notícias

Pesquisas e Índices

Legislação

Serviços

Associados

Buscar

Em todo o site ▼

 Buscar

Notícias

Pesquisas e Índices

Indicadores

Ações Locatícias

Manual Graprophab

Ver mais...

Núcleo Legislativo

Legislação

Projetos de Lei

Sistema NEL

Notícias Legislativas

Posto de Serviços

Câmara de Mediação

Certificado Digital

Prefeitura

Receita Federal

Receita Previdenciária

Convenção Coletiva

Empregados em Condomínios

Empregados em Empresas

Contribuições

## Notícias

[Voltar](#)  imprimir

### Norma de Gestão de Reformas é aprovada

Documento entra em vigor assim que for publicado pela ABNT  
14/02/2014

A norma da ABNT Reforma em Edificações – Sistema de Gestão de Reformas – Requisitos, foi aprovada recentemente e aguarda-se a sua publicação para entrar em vigor. O documento passou por consulta nacional de outubro a dezembro de 2013.

O projeto que deu origem à norma foi resultado de um texto-base elaborado pelo Secovi-SP, que visa disciplinar o mercado para a gestão das ações necessárias antes, durante e após as reformas dos edifícios, estabelecendo os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança.

O trabalho foi conduzido pela Comissão de Estudo de Reformas em Edificações (CE 02:124.17), do comitê da Construção Civil (ABNT/CB-2), que contou com a participação ativa do Sindicato.

Segundo o assessor da vice-presidência de Tecnologia e Qualidade do Secovi-SP, Ronaldo Sá, que acompanha as normalizações do setor imobiliário pelo Sindicato, os benefícios para um edifício aplicar a norma são:

- manter o real controle das alterações dos edifícios;
- impedir que ações sejam tomadas de modo a prejudicar o desempenho dos sistemas;
- aumentar a segurança da edificação – a norma surgiu a partir de episódios de desabamento que levaram a diversas mortes em consequência de reformas realizadas sem acompanhamento técnico.

 imprimir

 enviar para um amigo

 Meu Secovi

Login:

ronaldo2

Senha:

.....

OK

[Esqueci minha senha](#)

[Cadastre-se](#)

 Newsletter

Secovi Informa

Mantenha-se atualizado sobre o mercado imobiliário.

[Receba nossa newsletter](#)

 Associados

Encontre uma empresa associada:

OK

[www.abntcatalogo.com.br](http://www.abntcatalogo.com.br)

The screenshot shows the ABNT Catalogo website interface. At the top, there is a navigation bar with icons for 'Início', 'Meu cadastro', 'Meus pedidos', 'Meu carrinho', 'Perguntas Frequentes', and 'Instalação'. Below this is a search bar with the text 'Norma Técnica'. The main content area displays the following information for the selected norm:

<b>Código</b>	ABNT NBR 16280:2015
<b>Data de Publicação</b>	19/08/2015
<b>Válida a partir de</b>	19/09/2015
<b>Título</b>	Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas — Requisitos
<b>Título Idioma Sec.</b>	Renovation of buildings — Management system reform — Requirements
<b>Comitê</b>	ABNT/CB-002 Construção Civil
<b>Nº de Páginas</b>	11
<b>Status</b>	Em Vigor
<b>Idioma</b>	Português
<b>Organismo</b>	ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
<b>Preço (R\$)</b>	71,00
<b>Objetivo</b>	Esta Norma estabelece os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança, incluindo meios principalmente para: a) prevenções de perda de desempenho decorrente das ações de intervenção gerais ou pontuais nos sistemas, elementos ou componentes da edificação; b) planejamento, projetos e análises técnicas de implicações da reforma na edificação; c) alteração das características originais da edificação ou de suas funções; d) descrição das características da execução das obras de reforma; e) segurança da edificação, do entorno e de seus usuários; f) registro documental da situação da edificação, antes da reforma, dos procedimentos utilizados e do pós-obra de reforma; g) supervisão técnica dos processos e das obras.

**NORMA  
BRASILEIRA**

**ABNT NBR  
16280**

**EMENDA 1**  
19.08.2015



Válida a partir de  
19.09.2015

---

**Reforma em edificações — Sistema de gestão de  
reformas — Requisitos**

*Renovation of buildings — Management system reform — Requirements*

**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**

**5.2 áreas privativas**

**5.3 áreas comuns**

**6 INCUMBÊNCIAS OU ENCARGOS**

**6.1 Responsável (is) legal (is) da edificação**

**6.1.1 Antes do início da obra de reforma**

**6.1.2 Durante as obras de reforma**

**6.1.3 Após as obras de reforma**

**6.2 Proprietário de unidade autônoma, quando edificação em condomínio**

**6.2.1 Antes do início da obra de reforma**

**6.2.2 Durante as obras de reforma**

**6.2.3 Após as obras de reforma**

**7 REQUISITOS PARA A DOCUMENTAÇÃO DAS OBRAS DE REFORMA**

**7.1 Arquivo**

**7.2 Registros**

## 4 Requisitos para a gestão da reforma – Organização de diretrizes

Os serviços de reforma devem atender a um plano formal de diretrizes, que contemple:

- a) preservação dos sistemas de segurança existentes na edificação;
- b) apresentação de toda e qualquer modificação que altere ou comprometa a segurança da edificação ou do seu entorno e sistemas comuns da edificação à análise da incorporadora/ construtora e do projetista, acompanhada dos devidos documentos de responsabilidades técnicas dentro do prazo decadencial (legal). Após esse prazo, um responsável técnico designado pelo proprietário, ou possuidor ou responsável legal deve efetuar a análise, acompanhada das devidas Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica, observadas as competências profissionais regulamentares;
- c) meios que protejam os usuários das edificações de eventuais danos ou prejuízos decorrentes da execução dos serviços de reforma e sua vizinhança;
- d) descrição dos processos de forma clara e objetiva, atendendo aos regulamentos exigíveis para a realização/execução das obras;
- e) quando aplicável, o registro e a aprovação nos órgãos competentes exigidos para o projeto e sua execução;
- f) previsão de recursos para o planejamento da reforma pelo interessado em realizar a reforma: materiais, técnicos, financeiros e humanos, capazes de atender às interferências nos diferentes sistemas da edificação e prover informações e condições para prevenir ou mitigar os riscos;
- g) garantia de que a reforma não prejudica a continuidade dos diferentes tipos de manutenção das edificações, após a obra.

## 4 Requisitos para a gestão da reforma – Organização de diretrizes

- a) preservação dos sistemas de segurança existentes na edificação;



#### 4 Requisitos para a gestão da reforma – Organização de diretrizes

- b) apresentação de toda e qualquer modificação que altere ou comprometa a segurança da edificação ou do seu entorno e sistemas comuns da edificação à análise da incorporadora/construtora e do projetista, acompanhada dos devidos documentos de responsabilidades técnicas dentro do prazo decadencial (legal). Após esse prazo, um responsável técnico designado pelo proprietário, ou possuidor ou responsável legal deve efetuar a análise, acompanhada das devidas Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica, observadas as competências profissionais regulamentares;

**RRT****ART**

## 4 Requisitos para a gestão da reforma – Organização de diretrizes

- c) meios que protejam os usuários das edificações de eventuais danos ou prejuízos decorrentes da execução dos serviços de reforma e sua vizinhança;



## 4 Requisitos para a gestão da reforma – Organização de diretrizes

- d) descrição dos processos de forma clara e objetiva, atendendo aos regulamentos exigíveis para a realização/execução das obras;



## 4 Requisitos para a gestão da reforma – Organização de diretrizes

- e) quando aplicável, o registro e a aprovação nos órgãos competentes exigidos para o projeto e sua execução;



Formulário de Alvará de construção civil, emitido pelo Prefeitura Municipal de Curitiba. O documento contém campos para: Nome do Empreendedor, Endereço do Empreendimento, Descrição do Empreendimento, Valor do Empreendimento, e Assinatura do Responsável Técnico. O formulário é preenchido com dados de um projeto de reforma.



#### 4 Requisitos para a gestão da reforma – Organização de diretrizes

- f) previsão de recursos para o planejamento da reforma pelo interessado em realizar a reforma: materiais, técnicos, financeiros e humanos, capazes de atender às interferências nos diferentes sistemas da edificação e prover informações e condições para prevenir ou mitigar os riscos;



## 4 Requisitos para a gestão da reforma – Organização de diretrizes

- g) garantia de que a reforma não prejudica a continuidade dos diferentes tipos de manutenção das edificações, após a obra.



## 5 Requisitos para realização de reformas em edificações

### 5.1 Requisitos gerais

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:



**RRT**



**ART**

## 5 Requisitos para realização de reformas em edificações

- a) atendimento às legislações vigentes e normas técnicas pertinentes para realização das obras;
- b) estudo que garanta a segurança da edificação e dos usuários, durante e após a execução 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.



**CREA-SP**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia  
do Estado de São Paulo



**CAU/SP** Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo  
SERVIÇOS ONLINE - OFICINAS - CAM BRASL

## **5.2 Áreas privadas**

As adequações técnicas ou reformas em áreas privadas da edificação que afetem a estrutura, as vedações ou quaisquer sistemas da unidade ou da edificação devem atender aos requisitos de 5.1 e ser comprovadamente documentadas e comunicadas ao responsável legal da edificação antes de seu início.

**5.2.1** Durante a realização das obras de reforma, todos os sistemas de segurança da edificação devem permanecer em funcionamento ou, se necessário, devem ser previstos sistemas alternativos.

**5.2.2** Não pode ocorrer obstrução, mesmo que temporária ou parcial, das saídas de emergência da edificação. Caso necessário, devem ser criadas rotas de fuga e saídas de emergência compatíveis com a ABNT NBR 9077, que devem ser implementadas antes do início da reforma.

**5.2.3** Durante a realização dos serviços devem ser implementados controles que validem as condições de terminalidade ou recebimento das etapas da obra, de modo a garantir o cumprimento dos requisitos legais e as especificações elencadas no plano, observadas as condições apresentadas no escopo da obra a ser realizada.

**5.2.4** Se for constatada a alteração do escopo da reforma, a obra deve ser imediatamente suspensa e proibido o acesso de materiais e funcionários. Toda a documentação deve ser submetida à nova análise pelo profissional habilitado, com sua aprovação, e somente após o comunicado formal ao proprietário, possuidor ou responsável legal, a obra pode ser retomada. Quando a obra interferir nos aspectos de segurança e uso da edificação, ações técnicas, legais e emergenciais, cabíveis devem ser tomadas. Não obstante, as medidas para recuperação e restauro da segurança devem ser acionadas.

## 5.3 Áreas comuns

Além do prescrito em 5.2, todas as reformas devem atender às normas técnicas existentes e legislações vigentes, bem como devem ser alinhadas ao plano de gestão de manutenção, conforme ABNT NBR 5674. Devem também atender aos requisitos de registros e arquivamento das documentações.

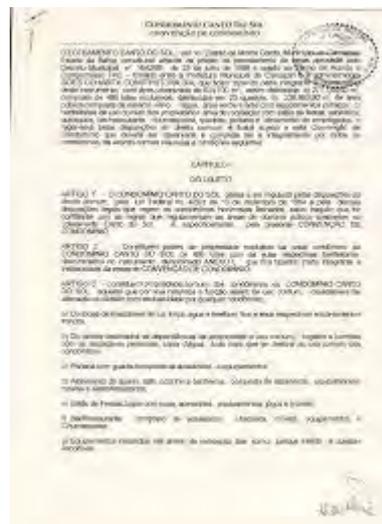


## 6 Incumbências ou encargos

### 6.1 Responsável(is) legal(is) da edificação

#### 6.1.1 Antes do início da obra de reforma

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



## 6 Incumbências ou encargos

### 6.1 Responsável(is) legal(is) da edificação

#### 6.1.1 Antes do início da obra de reforma

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



## 6 Incumbências ou encargos

### 6.1 Responsável(is) legal(is) da edificação

#### 6.1.1 Antes do início da obra de reforma

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



PLANO DE REFORMA DE UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO Nº 171 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO DO Rua Marquês, 522 - Vila Mariana - São Paulo/SP			
Processo nº	Aprovação	Revista	Data nº
Execução de reforma conforme ABNT NBR 16280	171	0	112
<b>1. INTERVENIENTES</b>			
PROPRIETÁRIO(A): Ricardo e Maria Cecília Gonçalves Contato: (11) 87199-0191 ou 9582-9234			
RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO: Eng. Alessandra Ianni - CAU-SP 448026-S - RRT nº 2098539 Contato: (11) 4021-1047 - www.alessandraianni.com.br			
RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO - FISCALIZAÇÃO DA OBRA: Eng. Ricardo S. F. Gonçalves - CREA-SP 052/020603 RRT nº 9222/2261620122118 Contato: (11) 3017-6670 - www.assessoria.org.br			
<b>2. PROJETOS FORNECIDOS</b>			
PROJETO ALESSANDRA IANNE ARQUITETURA E INTERIORES:			
2.1. FOLHA 02 - PLANTA DEMOLIR E CONSTRUIR - 27.11.14;			
2.2. FOLHA 03 - LAYOUT - 27.11.14;			
2.3. RRT nº 2098539 - Projeto de arquitetura de interiores;			
2.4. ART nº 9222/2261620122118 - Precificação/Execução de reforma;			
2.5. Cronograma da obra de reforma.			
<b>3. ESCOPO DOS SERVIÇOS</b>			
Serão executados os seguintes serviços por ambiente:			
Hall do apartamento: remoção do piso existente; instalação de porcelanato e colagem; pintura geral das paredes e teto; acabamento em gesso (estes serviços serão anuidos com a proprietária da unidade autônoma nº 172);			
Sala de estar/jantar: remoção do piso e rodapés existentes; substituição da porta de entrada; demolição de parte de gesso do teto de entrada; demolição da parede existente 3 unidades; fechamento de janelas com alumínio com vidro; execução de piso em porcelanato; execução de teto em gesso acartonado; pintura geral das paredes e teto;			
Livrão: remoção de piso e revestimentos de parede, retirada e substituição de louças e metais; execução de piso em porcelanato em porcelanato; demolição de teto de gesso existente e substituição por novo; pintura geral das paredes e teto;			
Cronograma de serviço: remoção do piso, revestimentos e bancadas; remoção de portas e armários; retrato de louças e metais; execução de bases para armários; execução de piso em porcelanato; revestimento de paredes com pintura e cerâmica; instalação de novas bancadas, louças, metais e armários; retirada e reinstalação no mesmo local do aquecedor a gás; demolição da parede no local de abertura com a execução; pintura geral do teto e paredes; instalação de nova porta de acesso ao hall do elevador de serviço;			
Elaborado por: Eng. RICARDO S. F. GONÇALVES - CREA-SP 052/020603 ART/052-SP-2017-00012118		Revisado em: COND. EDIFÍCIO RIO DO	



## 6 Incumbências ou encargos

### 6.1 Responsável(is) legal(is) da edificação

#### 6.1.1 Antes do início da obra de reforma

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





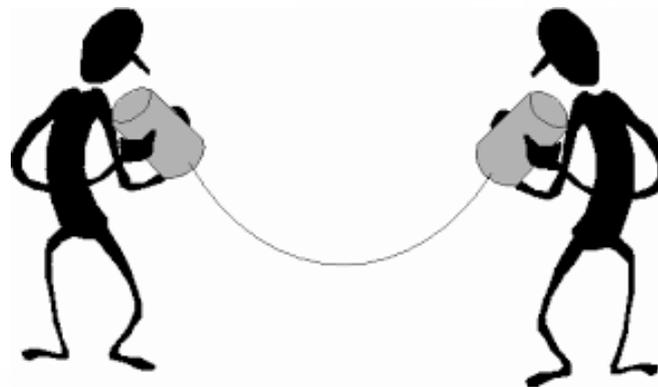
## 6 Incumbências ou encargos

### 6.1 Responsável(is) legal(is) da edificação

#### 6.1.2 Durante as obras de reforma

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.



## 6 Incumbências ou encargos

### 6.1 Responsável(is) legal(is) da edificação

#### 6.1.3 Após as obras de reforma

- 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 nos termos descritos em 6.1.3 a), 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, conforme Seção 7.



## **6.2 Proprietário de unidade autônoma, quando edificação em condomínio**

### **6.2.1 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.

### **6.2.2 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.

### **6.2.3 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.

## 7.1 Arquivo

Toda a documentação das obras deve ser arquivada como parte integrante do manual de uso, operação e manutenção da edificação, ficando sob a guarda do responsável legal. Toda documentação da gestão da reforma deve ter os controles necessários para identificação, armazenamento, proteção, recuperação, retenção e disposição dos registros, conforme 6.1.3. c).

Quando solicitada, a documentação deve estar disponível e prontamente recuperável, aos proprietários, condôminos, construtor/incorporador e contratado, quando pertinente.

O responsável legal deve manter a guarda da documentação referente às reformas e transferi-la integralmente e formalmente ao seu sucessor.



**Tabela A.1 — Modelo com exemplos não restritivos para os sistemas das edificações**

<b>Sistema</b>	<b>Atividade</b>	<b>Responsável</b>
Equipamentos industrializados	Qualquer reforma para instalação de equipamentos industrializados, com características diferentes das previstas originalmente em projeto	Empresa especializada
	Reforma para continuidade de uso do equipamento	Empresa capacitada
Hidrossanitário	Qualquer reforma para alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado	Empresa especializada
	Reforma de dispositivos com manutenção das características originais	Empresa capacitada
Prevenção e combate a incêndio	Qualquer reforma para alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado	Empresa especializada
	Reforma de dispositivos com manutenção das características originais	Empresa capacitada

**Tabela A.1 (continuação)**

<b>Sistema</b>	<b>Atividade</b>	<b>Responsável</b>
Estrutura	Qualquer intervenção em elementos da estrutura, como: <ul style="list-style-type: none"><li>— furos e aberturas</li><li>— alteração de seção de elementos estruturais</li><li>— alteração do carregamento previsto no projeto que implique aumento ou redução de carga</li><li>— reforços estruturais</li><li>— recuperação estrutural</li><li>— restauro estrutural</li><li>— alteração de área construída</li><li>— alteração da função ou uso da edificação ou de partes</li><li>— remoção ou acréscimo de paredes</li></ul>	Empresa especializada

**ABNT NBR 5674:2012**  
**GESTÃO DA MANUTENÇÃO**

## **3.2**

### **empresa capacitada**

organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado

## **3.3**

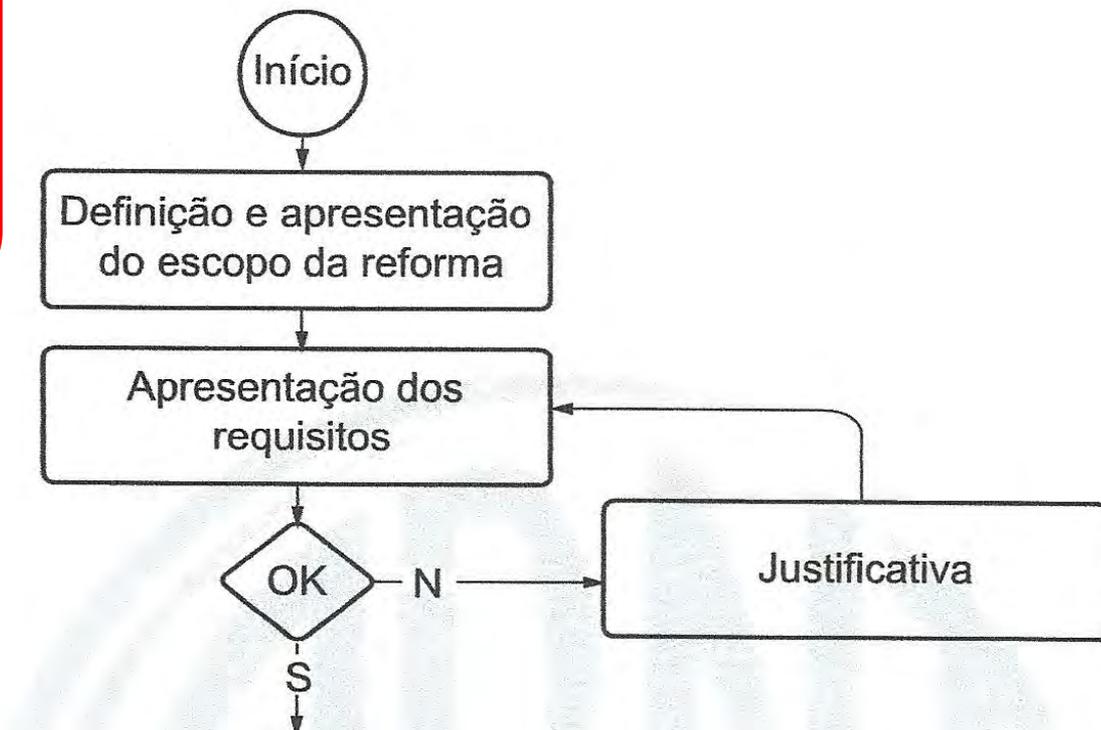
### **empresa especializada**

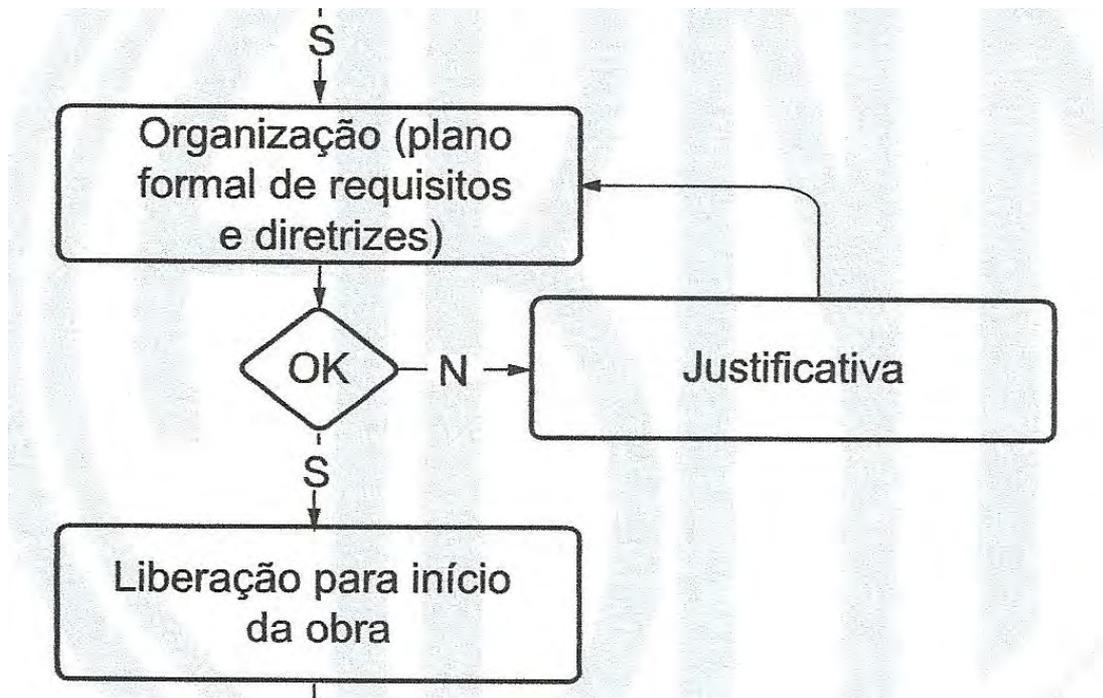
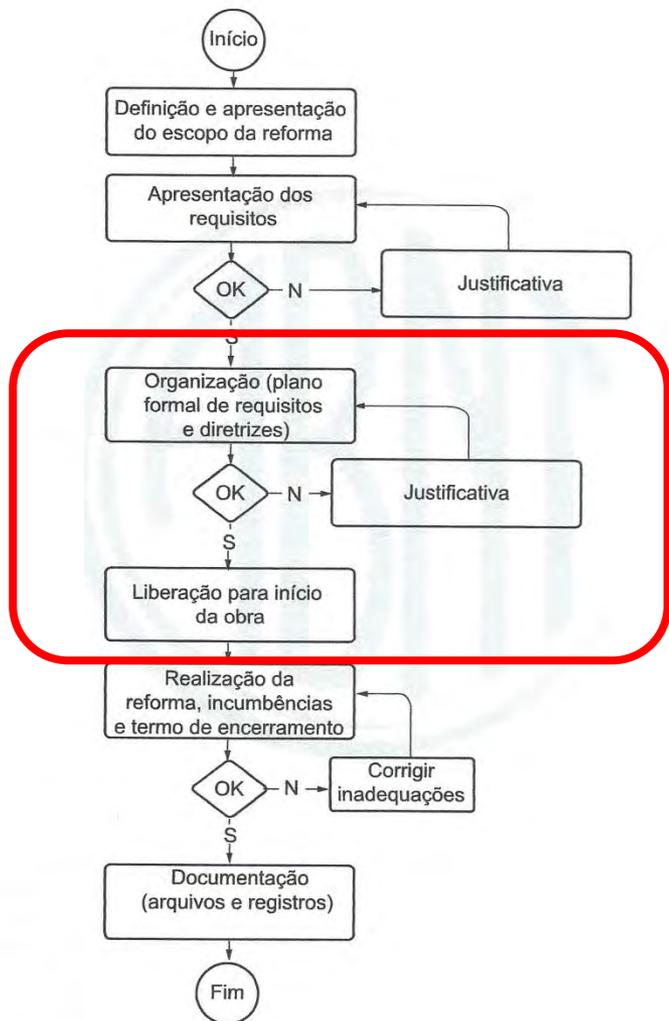
organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específicas

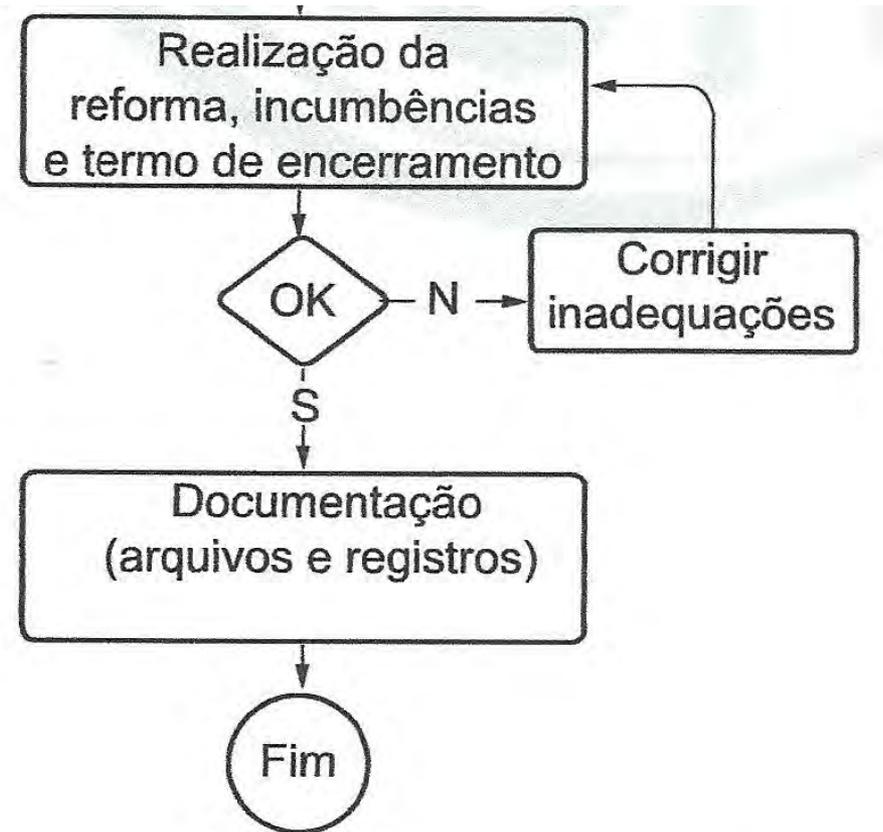
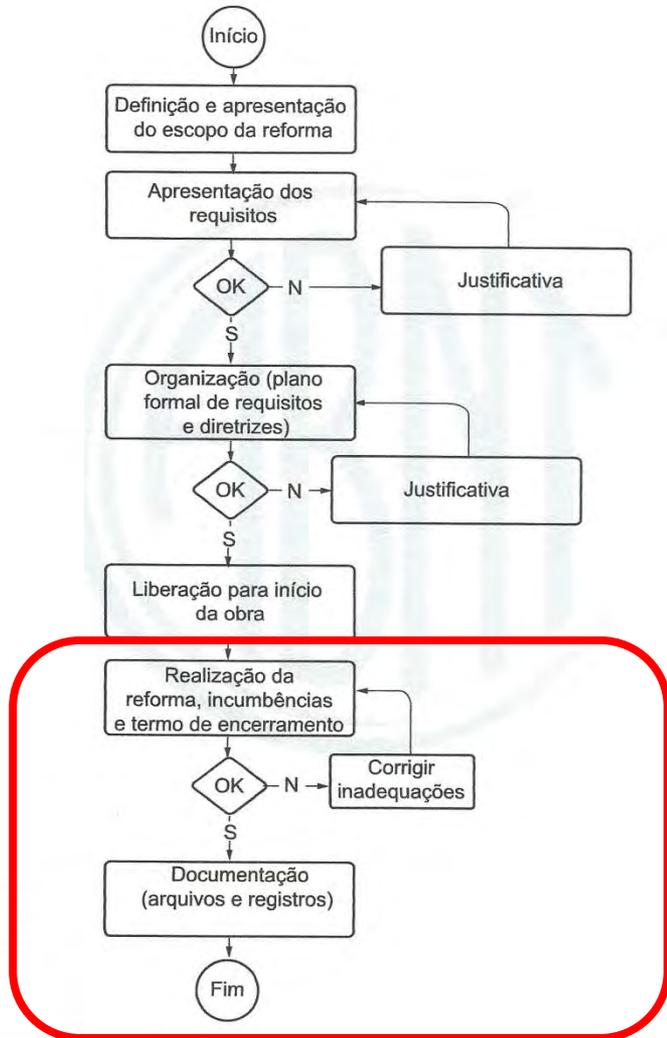
## **3.4**

### **equipe de manutenção local**

pessoas que realizam diversos serviços, tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes







**Reformas que podem danificar ou até comprometer a estrutura de uma construção e que precisam de avaliação técnica e autorização do responsável pelo condomínio**

Abrir buracos para instalar split ou ar-condicionado

Demorar uma parede e unificar ambientes

Depositar materiais de construção em excesso ou instalar equipamentos pesados



Colocar ou  
tirar portas  
e janelas



Instalar  
banheiras  
ou jardins  
de inverno,  
mesmo na  
sacada ou  
no terraço



Instalar ou  
reformatar  
equipamentos  
de prevenção  
e combate a  
incêndio



Alterar  
dutos de  
fiação  
elétrica



Reformar o  
encanamento







# Encontro Secovi de Gestão Condominial da Região Metropolitana do Vale do Paraíba

Agradecimentos:

**Ivana Lopes Miranda** - Diretora de Administração Imobiliária e Condomínios da Regional do Secovi na Região Metropolitana do Vale do Paraíba.

**Frederico Marcondes César**  
Diretor da Regional do Secovi da Região Metropolitana do Vale do Paraíba.

**Rosa Maria e Equipe da Regional RM Vale do Paraíba**

# Encontro Secovi de Gestão Condominial da Região Metropolitana do Vale do Paraíba

OBRIGADO PELA ATENÇÃO,  
BOAS FESTAS, SAÚDE E SUCESSO EM 2016!!



Eng. Ricardo S. F. Gonçalves  
[www.assessoria.eng.br](http://www.assessoria.eng.br) – [ricardo@assessoria.eng.br](mailto:ricardo@assessoria.eng.br)  
[www.engenharialegal.com](http://www.engenharialegal.com) (a partir de Fev/2016)

19.04.2010