

**NBR 16.280**

**Reforma em Edificações**



***SECOVISP***

***A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO***

# NBR 16.280

## Reforma em edificações

### Eng. Gustavo Bícego Pereira da Silva

- Técnico em Eletrotécnica
- Tecnólogo da Construção Civil
- Engenheiro Civil
- Pós Graduando em Engenharia Diagnóstica
  
- CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) – 2014
- IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias) – 2016
- ADPAT – 2023
- ALCONPAT – 2023
- Perito judicial (Campinas / Jaguariúna / Mogi Mirim / Mogi Guaçu / Valinhos / Vinhedo)
  
- + de 150 condomínios assessorados
- + de 300 responsabilidades técnicas
- + de 13 anos na área de Construção Civil

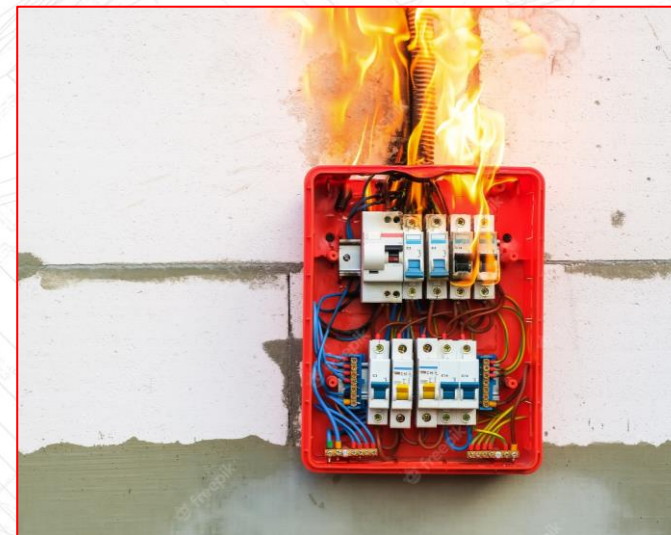


**PERÍCIAS E  
AVALIAÇÕES**



# NBR 16.280

## Reforma em edificações



# NBR 16.280

## Reforma em edificações



# **NBR 16.280**

## **Reforma em edificações**

**COMISSÃO DE ESTUDOS DA ABNT – 002:124.017**

- **18/04/2014** – ENTROU EM VIGOR
- **22/12/2020** – ÚLTIMA EDIÇÃO (3ª)

**OBJETIVO** = PRESERVAR A SEGURANÇA DAS EDIFICAÇÕES, SEUS USUÁRIOS E SEU ENTORNO

**COMO** = SISTEMA DE GESTÃO DE CONTROLE DE PROCESSOS, PROJETOS, EXECUÇÃO E SEGURANÇA

EM CONDOMÍNIOS **VERTICAIS E HORIZONTAIS**

# NBR 16.280

## Reforma em edificações

### REFORMA DE EDIFICAÇÃO:

“3.5 Alteração nas **condições** da edificação existente com ou sem mudança de função, visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança, e que **não seja manutenção.**”

”condições” = Estado em que algo ou alguém se encontra

*Alteração no estado atual / desempenho atual da edificação existente com ou sem mudança de função...*

- **SUBSTITUIÇÃO DE PISO É REFORMA???**
- **INSTALAÇÃO DE AR CONDICIONADO É REFORMA???**
- **REBAIXAMENTO DE FORRO É REFORMA???**
- **PISO SOBRE PISO É REFORMA???**



**NBR 16.280**

# **Reforma em edificações**

**- SUBSTITUIÇÃO DE PISO É REFORMA???**



# NBR 16.280

## Reforma em edificações

- *INSTALAÇÃO DE AR CONDICIONADO É REFORMA???*





**NBR 16.280**

# **Reforma em edificações**

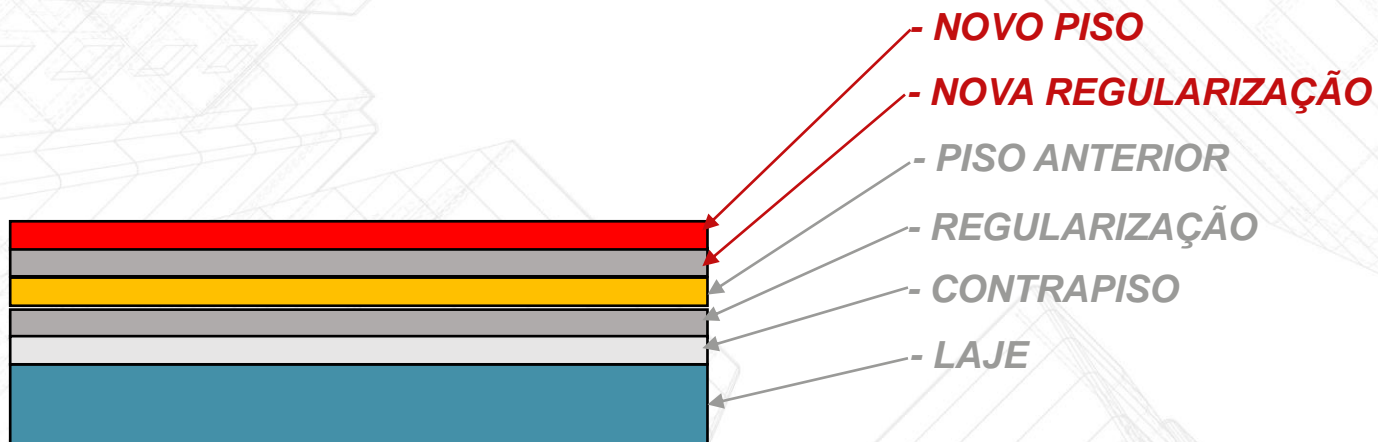
**- REBAIXAMENTO DE FORRO É REFORMA???**



# NBR 16.280

## Reforma em edificações

- PISO SOBRE PISO É REFORMA???



PESOS (kg/m<sup>2</sup>):

- REGULARIZAÇÃO 3cm = 63
- PISO PORCELANATO = 25

-----  
TOTAL ACRESCIDO = 88kg/m<sup>2</sup>

CARGA ADMISSÍVEL = 150kg/m<sup>2</sup>

# CUIDADO!!!

# NBR 16.280

## Reforma em edificações

### ANTES DE COMEÇAR A REFORMA:

6.1.1

.....

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.

**NBR 16.280**

# **Reforma em edificações**

**ANTES DE COMEÇAR A REFORMA:**



**PLANO  
DE  
REFORMA**

# NBR 16.280

## Reforma em edificações

### ANTES DE COMEÇAR A REFORMA:

#### REFERÊNCIAS

- MANUAL DO PROPRIETÁRIO
- CONVENÇÃO
- REGIMENTO INTERNO
- PROCEDIMENTOS



#### RESPONSÁVEL TÉCNICO(A)

- ENGENHEIRO(A) CIVIL
- ARQUITETO(A)
- TÉCNICO(A) EM EDIFICAÇÕES



PLANO  
DE  
REFORMA

# NBR 16.280

## Reforma em edificações

### ANTES DE COMEÇAR A REFORMA:

#### PLANO DE REFORMA

- ESCOPO DOS SERVIÇOS
- LOCALIZAÇÃO
- CRONOGRAMA DA REFORMA
- DADOS DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS
- DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO(A)
- PLANEJAMENTO DE DESCARTE DE RESÍDUOS
- LOCAL DE ARMAZENAMENTO DE INSUMOS
- PROJETOS OU CROQUI
- ART / RRT / TRT (EXECUÇÃO / SUPERVISÃO)

# NBR 16.280

## Reforma em edificações

### DURANTE A REFORMA:

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

# NBR 16.280

## Reforma em edificações

### APÓS O TÉRMINO A REFORMA:

Receber o **Termo de Encerramento de Obras**, assinado pelo(a) responsável técnico(a) e proprietário(a) da unidade residencial.

Arquivar todos os documentos relativos às reformas.





# NBR 16.280

## Reforma em edificações

### IMPORTANTE:

- Em caso de edificações em período de garantia da construtora:

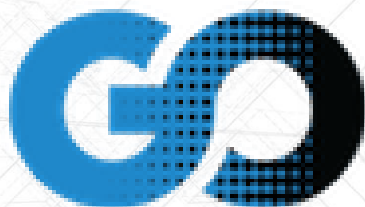
Qualquer alteração de altere os sistemas deve ser previamente aprovadas pela construtora.

### Exemplos:

- Alteração de módulos de tomada 10A > 20A
- Instalação de aquecedor de torneiras

# NBR 16.280

## Reforma em edificações



**PERÍCIAS E  
AVALIAÇÕES**

**SITE** - [www.gopericias.com.br](http://www.gopericias.com.br)

**E-MAIL** - [contato@gopericias.com.br](mailto:contato@gopericias.com.br)

**INSTAGRAM** - @gopericias

**TEL.:** (19) 9.9783.1966



**OBRIGADO**



***SECOVISP***  
***A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO***

Siga nossas redes sociais



**SECOVISP**  
**A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO**



@secovisp



@secovi



@secovi-sp



@secovisp



@secovisp