



---

GUIA PRÁTICO

# Reformar

Tudo o que o Síndico e o  
Proprietário precisam saber antes  
de reformar um imóvel.

*Por Reforma Sem Stress*

---

## **Sobre a NBR 16.280**

Neste guia prático, iremos trazer todas as informações que o Síndico precisa saber, para estar preparado quando alguém for reformar um imóvel no condomínio.

Se é você quem pretende fazer a reforma, este guia será muito importante também. Aqui você saberá suas obrigações legais, para realizar uma reforma sem stress.

*Arq. Tiziano Filizola*

©Reforma Sem Stress

Com o passar dos anos, escutamos inúmeras histórias sobre obras abandonadas, orçamentos estourados, obras infinitas que nunca acabavam.

Cada história era um sonho despedaçado; porque no fundo as pessoas sonhavam com a realização de uma vida melhor, que unisse a família e amigos, que trouxesse conforto e fosse acolhedor. Cada pessoa que contava uma história triste de obra foi nos dando forças para criar a Reforma Sem Stress.

O projeto de vida das pessoas passou a ser a nossa prioridade. Nós entendemos as suas preocupações, os desejos e os seus medos.

A Reforma Sem Stress é feita por pessoas, que além de serem profissionais e transparentes, estão do seu lado.

Queremos te ajudar a ter um lar que proporcione bem estar, saúde e paz.

Por isso queremos saber: qual é a sua história?

Reforma Sem Stress

[www.reformasemstress.com](http://www.reformasemstress.com)

**VOCÊ ESTÁ  
PRONTO  
PARA  
MUDAR  
A SUA VIDA  
COM UMA  
REFORMA?**

# A Origem da NBR 16.280

A NBR 16.280 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** (Prédio Liberdade) provocando a morte de 17 pessoas, além de mais cinco desaparecidos até hoje.

A NBR 16.280 entrou em vigor no dia 18/04/2014 e faz parte de um movimento de modernização das normas técnicas do Setor Construtivo, mantendo muita pertinência com as seguintes normas:

- NBR 15575: Norma de Desempenho;
- NBR 5674: Norma de manutenção de edificações;
- NBR 14037: Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações.

Essa medida passou por uma atualização em 2015, que reforça a responsabilidade do **Proprietário** em relação às reformas realizadas.

# Litígios

Todo litígio que tiver origem em **reformas** feitas a partir de 18/04/14, que necessitem a produção de prova técnica (pericial), terão a NBR 16280:14 como parâmetro.

Portanto, fica claro que a correta aplicação da norma será decisiva para o resultado das ações judiciais.

Esta norma possui amparo no **Código Civil**, e no **Código de Defesa do Consumidor**. Portanto, há amparo legal para o cumprimento da mesma.

**IMPORTANTE:** Continua sendo do **Síndico** a responsabilidade pela segurança da edificação, como está preconizado no **Art. 1.348, Inciso V, da Lei 10.406/02 do Código Civil**, que proíbe a realização de obras que coloquem em risco a segurança da edificação.

# O que determina a NBR 16.280

---

O condômino - proprietário ou não - que pretende realizar uma reforma deve apresentar um desses dois documentos:

- RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), quando o profissional responsável é **Arquiteto**.
- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), quando o profissional responsável é **Engenheiro**;

Além disso, é preciso anexar os seguintes documentos:

- Listagem das demandas a serem realizadas;
- Tempo estimado para a realização da obra;
- Plantas (caso se faça necessário) com as alterações a serem feitas;
- Lista com nome e identificação (RG) dos prestadores de serviço envolvidos.

Nessas situações, o **Síndico** é o responsável pela aprovação da documentação.

## Sobre o papel do Síndico

O **Síndico** pode fiscalizar a obra (com a presença do Responsável Técnico ou Proprietário) e verificar se está sendo cumprido o que foi informado nas documentações.

Caso algo saia do que é previsto, cabe a correção. O síndico deve tomar medidas civis e judiciais para que a obra ocorra conforme o planejado, em decorrência de negligência ou descumprimento.

O síndico pode:

- Notificar o morador;
- Aplicar multas;
- Proibir a entrada de materiais e dos prestadores de serviço ligados à reforma;
- Registrar irregularidade na delegacia de polícia e até busca o judiciário para embargar a obra.

Caso tudo ocorra conforme o combinado, o síndico pode arquivar toda a documentação.

*“O papel do síndico é garantir a integridade da edificação; afinal, a reforma realizada em um imóvel pode interferir nos demais.”*

## O que a NBR 16.280 caracteriza como uma Reforma?

---

Conforme a determinação da norma: **Reforma** é todo tipo de alteração nas condições da edificação, com ou sem mudança de função, visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança, e que não seja manutenção.

O que fazer quando o síndico faz obras dentro do próprio apartamento?

O ideal é que o Conselho assuma o papel fiscalizatório.

# Quais demandas precisam de um Responsável Técnico?

---

Se a **Reforma**, que você ou um morador pretendem realizar, incluir algumas destas demandas, será **obrigatório** a contratação de um **Responsável Técnico** (Arquiteto ou Engenheiro):

- Instalação de qualquer componente à edificação, não previsto no projeto original ou em desacordo com o manual de uso, operação e manutenção do edifício ou memorial descritivo;
- Troca de revestimentos com uso de marteletes, marretas ou ferramentas de impacto, para retirada do revestimento anterior;
- Alterações estruturais do apartamento;
- Reforma do sistema hidrossanitário;
- Alterações que possam interferir na integridade ou na proteção mecânica de materiais;
- Alteração no sistema de vedação que interfira na integridade ou altere a disposição original ou anterior do imóvel;

- Intervenções em elementos estruturais, tais como furos e aberturas;
- Alteração de elementos estruturais;
- Remoção ou acréscimo de paredes;
- Abertura de portas ou "cozinha tipo americana";
- Buracos ou perfurações de lajes;
- Reformas onde há necessidade de engenheiro electricista;
- Instalações elétricas;
- Reparo ou alteração nas instalações de gás;
- Mudança de lugar de torneiras, chuveiro ou tomadas;
- Reforma ou instalação de ar-condicionado, exaustão e ventilação;
- Reforma ou instalação de aparelhos de dados e comunicação;
- Reforma ou instalação de aparelhos de automação;
- Fechamento ou envidraçamento de sacadas;
- Instalação de banheira;
- Instalação ou reforma de equipamentos industrializados;
- Reforma ou instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndio;
- Instalações de redes ou ponto de gás;
- Alterações no sistema ou adequação para instalação de esquadrias ou fachada-cortina e seus componentes.

# Quais demandas não precisam de um Responsável Técnico?

---

Para estas demandas **não é necessária** a contratação de um Responsável Técnico.

- Pintura;
- Pequenos reparos elétricos ou hidráulicos;
- Colocação de redes de proteção;
- Substituição do forro de gesso - desde que o novo tenha características semelhantes ao original.





## **Sem um Responsável Técnico, o que normalmente acontece...**

---

Os serviços de reforma tratados de maneira informal proporcionam inconvenientes como:

- Extrapolação do orçamento;
- Atrasos na conclusão e andamento;
- Danos em elementos da construção;
- Abandonos de obra;
- Falta de conhecimento técnico para execução;
- Falta de conhecimento técnico para resolução de problemas;
- Falta de método e planejamento de trabalho;
- Desconhecimento de Normas e Leis da Construção Civil;
- Falta de um Responsável Legal, regimentado por um Conselho.

## Importante!

A NBR 16.280 não deve ser compreendida como uma série de exigências ou novas burocracias, mas sim como uma proposta de **profissionalização das reformas**.

À medida que exista um **planejamento** prévio, o imprevisto dará lugar à ação planejada, onde o imprevisto será minimizado e permitirá que a **previsibilidade** seja vislumbrada, favorecendo o bom andamento e a finalização das obras dentro um horizonte de tempo plausível e com custos previsíveis.

Outra questão importante é que a comunicação se torna transparente, e é cortada a ligação do Cliente com os Prestadores de Serviços.

O Responsável Técnico dará segurança técnica e legal para todas as questões.

*“Queremos fazer parte da sua história”*

## Ficou alguma dúvida?

---

Se você ficou com alguma dúvida, entre em contato conosco. Teremos o maior prazer em ajudar!

[www.reformasemstress.com](http://www.reformasemstress.com)



**reforma sem stress**

*seu projeto, nosso trabalho*