

O que é a a NBR 16.280?

A **NBR 16.280** é uma norma técnica da **ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas)** que estabelece os requisitos para **reformas em edificações**. Ela foi criada para garantir segurança, planejamento adequado e a comunicação entre os responsáveis pela reforma, os proprietários e o condomínio.

A norma, intitulada "**Reforma em edificações – Sistema de gestão de reformas – Requisitos**", aborda diretrizes que regulamentam desde o planejamento até a execução de reformas em edificações, especialmente em condomínios residenciais e comerciais. Seu objetivo é minimizar riscos estruturais, prevenir danos a terceiros e assegurar que as obras sejam realizadas em conformidade com as regulamentações técnicas e legais.

Objetivo da norma

A NBR 16.280 foi criada para:

- Reduzir riscos de acidentes, como desabamentos e incêndios, causados por obras mal executadas;
- Proteger a integridade estrutural das edificações;
- Garantir que as obras estejam de acordo com as normas técnicas;
- Melhorar a convivência em condomínios, evitando conflitos e problemas jurídicos.

Principais pontos da NBR 16.280

1) Planejamento da reforma

- Exige que qualquer reforma seja planejada e documentada, incluindo projetos e especificações técnicas.

2) Responsabilidade técnica

- A reforma deve ser conduzida ou supervisionada por um **profissional habilitado** (engenheiro ou arquiteto) registrado no **CREA** ou no **CAU**.

3) Plano de reforma

- É obrigatório elaborar um plano detalhado, que inclua:
 - Descrição das alterações a serem feitas;
 - Cronograma das obras;
 - Especificações técnicas de materiais e procedimentos;
 - Medidas de proteção e segurança para áreas comuns e vizinhas.

4) Comunicação e aprovação

- O proprietário é responsável por comunicar a reforma ao condomínio, fornecendo todos os documentos necessários, como o plano de reforma e as autorizações do responsável técnico.

5) Execução e acompanhamento

- Durante a obra, devem ser adotadas medidas para prevenir danos ao edifício e garantir a segurança dos moradores, trabalhadores e terceiros.

6) Gerenciamento de resíduos

- Os resíduos gerados pela reforma devem ser descartados de forma adequada, conforme a legislação local.

7) Responsabilidade por danos

- O responsável técnico e o proprietário assumem os riscos e eventuais prejuízos causados pela obra a terceiros ou à estrutura do edifício.

O que fala a norma:

Que o ocupante do imóvel, ao realizar uma obra deve apresentar um projeto para o síndico que, quando necessário, exigirá o acompanhamento de um responsável técnico.

Orienta que o proprietário, após o preenchimento de um questionário com os parâmetros para execução das reformas pretendidas, através de dados técnicos e riscos mapeados por um profissional habilitado, o proprietário/condômino imprime e assina um termo de responsabilidade.

Na hipótese de itens em desacordo com o proposto inicialmente pelo condômino, o síndico poderá usar todos os meios operacionais e legais para embargar a obra.

Quem pode embargar uma obra?

O **poder público** pode ser acionado por moradores e proprietários para que uma obra seja suspensa.

Órgãos como a **prefeitura, o CREA e o IBAMA**, podem paralisar obras e aplicar multas aos responsáveis, mesmo que sejam propriedades particulares, como apartamentos ou residências em condomínios.

Quando há obra irregular no condomínio, o **síndico deve agir** para que a obra seja interrompida. Além de solicitar ao proprietário a interrupção e regularização da obra, o síndico pode tomar medidas mais drásticas se necessário, como não

autorizar a entrada de materiais e de prestadores de serviço na unidade até que tudo esteja em conformidade.

Para que a obra seja efetivamente impedida, é necessário que o **síndico faça uma denúncia na prefeitura** da cidade. Assim, um fiscal será enviado ao local para realizar todos os trâmites.