

# Manual Prático

# REFORMAS EM EDIFICAÇÕES

De acordo com a NBR ABNT 16280



Versão 1/2014



**SECOVI-PR**  
Sindicato da Habitação  
e Condomínios

# Manual Prático

# REFORMAS

# EM EDIFICAÇÕES

De acordo com a NBR ABNT 16280



Versão 1/2014



**SECOVI-PR**  
Sindicato da Habitação  
e Condomínios

Proibida a reprodução total ou parcial desta obra por qualquer meio eletrônico, mecânico, inclusive por processo xerográfico, sem a permissão expressa do SECOVI-PR.

# Expediente

## PRESIDENTE

Luis Antonio Laurentino

## VICE-PRESIDENTE

Luiz Antonio Langer

## VICE-PRESIDENTE DE PLANEJAMENTO

Luiz Carlos Borges da Silva

## VICE-PRESIDENTE ADMINISTRATIVO

Liliana Ribas Tavarnaro

## 2º VICE-PRESIDENTE ADMINISTRATIVO

Ricardo Hirodi Toyofuku

## VICE-PRESIDENTE FINANCEIRO

Gelson Dantas Damasceno

## 2º VICE-PRESIDENTE FINANCEIRO

Lino Moser

## VICE-PRESIDENTE DE LANÇAMENTOS

## E COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Luciano Giongo Tomazini

## VICE-PRESIDENTE DE LOCAÇÃO

## E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA

Maria de Fátima Batista Galvão

## VICE-PRESIDENTE DE RELAÇÕES

## TRABALHISTAS E DE MERCADO

Carlos Eduardo Manzochi

## VICE-PRESIDENTE DE CONDOMÍNIOS

Dirceu Jarenko

## VICE-PRESIDENTE DE ADMINISTRAÇÃO DE

## CONDOMÍNIOS

Gilmar Sielski

## VICE-PRESIDENTE DE

## DESENVOLVIMENTO URBANO

Valdir Miguel de Souza

## VICE-PRESIDENTE DE

## ECONOMIA E ESTATÍSTICA

Mauricio Ribas Moritz

## VICE-PRESIDENTE DE COMUNICAÇÃO,

## EVENTOS E MARKETING IMOBILIÁRIO

Jean Michel Patrick Tumeo Galiano

## VICE-PRESIDENTE DE SERVIÇOS SOCIAIS

## E FORMAÇÃO PROFISSIONAL

Carlos Ribas Tavarnaro

## VICE-PRESIDENTES REGIONAIS

### NOROESTE

Alexandre Guimarães Nicolau

### NORTE

Nestor Dias Correia

### OESTE

Luiz Antonio Langer

### CATARATAS

Jilson José Pereira

## DIRETORES

Advalter Rodrigues do Nascimento

Amauri Domingues

Cassio Rossatto Cantelli

Josue Pedro de Souza

Junzi Shimauti

Marco Tadeu Barbosa

Marco Roberto Mincachi Moura

Maria Goreti Oliveira Azevedo

Marilia Gonzaga

Neusa Tereza Rubert

Raul Ricardo Rodrigues Vieira

Roberto Granado Martines

Sergio Carlos Kasprzak

Sidney Axelrud

Sirleide Hasenauer

## CONSELHO FISCAL

### EFETIVOS

João Françolin Tomazini

Marcos de Assis Machado

Osmar Nodari

### SUPLENTES

José Carlos Infante Bonatto

Luiz Wlodarczyk

Victor Daniel Moretti

## CONSELHO CONSULTIVO

### NATOS

Luiz Fernando Koehler de Camargo

Luiz Guilherme C. Alho da Silva

Marcos de Assis Machado

Edmar de Souza Arruda

João Françolin Tomazini

Hudson Alberto Chagas Bonomo

Márcio Américo Strini

Luiz Carlos Borges da Silva

Liliana Ribas Tavarnaro

### EFETIVOS

Neusa Capassi Kutinskas

Plínio Gonzaga

Sergio Schwind

## DELEGADOS REPRESENTANTES JUNTO AO CONSELHO DA FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DO ESTADO DO PARANÁ EFETIVOS

Luis Antonio Laurentino

Liliana Ribas Tavarnaro

### SUPLENTES

Luiz Antonio Langer

Luiz Carlos Borges da Silva



# Sumário

INTRODUÇÃO .....	4
1. PLANO FORMAL DE DIRETRIZES.....	5
2. REQUISITOS PARA A REALIZAÇÃO DE REFORMAS EM EDIFICAÇÕES .....	6
2.1 REQUISITOS GERAIS.....	6
2.2 ÁREAS PRIVATIVAS.....	7
3. RESPONSABILIDADES E ENCARGOS.....	8
4. DOCUMENTAÇÃO DAS OBRAS DE REFORMA .....	10
5. ORIENTAÇÕES PARA REALIZAÇÃO DE OBRAS DE REFORMA EM EDIFICAÇÕES .....	11



**SECOVI-PR**  
Sindicato da Habitação  
e Condomínios

# Introdução

Este manual é uma publicação do Secovi-PR, Sindicato da Habitação e Condomínios, que tem o objetivo de esclarecer, informar e orientar nossos representados no que se refere à nova norma da ABNT para a Gestão de Reformas em Edificações.

ABNT NBR é a sigla de Norma Brasileira aprovada pela ABNT, de caráter voluntário, e fundamentada no consenso da sociedade\*. Deste modo, não possui força de lei. Contudo, seus procedimentos técnicos devem ser seguidos a fim de evitar danos ao edifício e condôminos.

Esta norma, que entra em vigor no dia 18 de Abril de 2014, visa regulamentar os custos e a execução de obras de fachada, áreas comuns e também interior dos imóveis. Ela abrange qualquer tipo de edifício, seja ele residencial, comercial, público, novo ou antigo.

Através deste manual você conhecerá os procedimentos que deverão ser seguidos em qualquer tipo de obra que venha a ser realizada em um condomínio, independente da complexidade ou proporção. Conhecerá o que envolve o antes, durante e depois da obra e o que é necessário para realizá-la dentro desta nova regulamentação.

É importante ressaltar a grande relevância da normatização das obras em condomínios em especial no que se refere à segurança da edificação, seu entorno e seus usuários e também no tocante à boa convivência entre os vizinhos no decorrer da obra.

Desejamos uma ótima leitura!

Luis Antonio Laurentino  
Presidente

\* [http://www.abnt.org.br/m2.asp?cod\\_pagina=963#](http://www.abnt.org.br/m2.asp?cod_pagina=963#)

## **1. Plano Formal de Diretrizes**

Todas as reformas deverão atender um plano formal de diretrizes, que deverá ser elaborado por profissional habilitado (arquiteto ou engenheiro) que deverá seguir:

- a. Preservação de todos os sistemas de segurança já existentes no condomínio;
- b. Análise da construtora ou incorporadora no que se refere a qualquer modificação que comprometa a segurança da edificação ou do seu entorno. Caso a obra não esteja mais sob a garantia da construtora, esta análise deverá ser feita por um responsável técnico;
- c. Meios que preservem os usuários das edificações no tocante a eventuais prejuízos resultantes da execução da reforma e sua vizinhança;
- d. Descrição clara e objetiva dos processos da obra, que deverão atender as exigências para a realização da mesma.
- e. Quando necessário, registro e aprovação da obra nos órgãos competentes e pelo condomínio;
- f. Definição dos responsáveis e suas respectivas atribuições dentro na reforma;
- g. Previsão dos recursos materiais, técnicos, financeiros e humanos necessários para o planejamento da obra;
- h. Garantia de que a execução desta reforma não virá a prejudicar nem comprometer os diferentes tipos de manutenção das edificações.

## **2. Requisitos para a realização de reformas em edificações:**

### **2.1 Requisitos Gerais**

- a. Atender a legislação vigente as normas técnicas;
- b. Estudo que garanta a segurança da edificação e também dos usuários durante a obra e após a conclusão da mesma;
- c. Autorização do responsável pela edificação determinando o horário e autorizando a circulação de materiais e também dos prestadores de serviço envolvidos na obra;
- d. Se necessário, apresentação de desenhos, projetos, memoriais descritivos e referências técnicas;
- e. Detalhamento dos serviços a serem executados;
- f. Previsão dos níveis máximos de pressão sonora de cada serviço a ser executado;
- g. Identificação de materiais tóxicos a serem utilizados, tais como: combustíveis e /ou inflamáveis;
- h. Localização e implicações no entorno da obra;
- i. Cronograma da obra;
- j. Dados de todos os profissionais, empresas e funcionários envolvidos com a obra;
- k. Identificar quem se responsabilizará pela parte técnica, de execução e de supervisão da obra;
- l. Prever conforme legislação vigente o descarte de resíduos;
- m. Definir local para armazenamento de insumos e resíduos;
- n. Quando aplicável, atender as normas ABNT NBR 14037 (Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações: estabelece os requisitos mínimos para a elaboração e apresentação dos conteúdos do manual de uso, operação e manutenção das edificações, elaborado e entregue pelo construtor e/ou incorporador na entrega do empreendimento) e ABNT NBR 5674 (Manutenção de Edificações: estabelece os requisitos do sistema de gestão de manutenção de edificações)

## 2.2 Áreas Privativas

Reformas ou adequações técnicas em áreas privativas do condomínio que afetem a estrutura, vedação ou qualquer sistema da unidade ou edificação devem atender o item 2.1 e ser documentada e comunicada ao responsável legal da edificação antes do início da obra.

- a. Caso o síndico ou responsável legal da obra não autorize a sua execução, deverá apresentar justificativa legal ou técnica ao solicitante;
- b. O síndico ou responsável legal da edificação, caso autorize a execução da reforma, não compartilha da responsabilidade legal sobre a realização da mesma;
- c. Durante o andamento das obras devem ser preservados e mantidos em funcionamento todos os sistemas de segurança da edificação;
- d. Durante a obra as saídas de emergência da edificação não podem ser obstruídas nem em caráter temporário ou parcial. Caso seja necessário, podem ser criadas rotas de fuga e saídas de emergência desde que atendam a ABNT NBR 9077 (Saídas de Emergência em Edifícios: estabelece as condições que as edificações devem ter a fim de que sua população possa abandoná-las em caso de incêndio, preservando sua integridade física e permitindo fácil acesso de auxílio externo).



### **3. Responsabilidades e Encargos**

Cabe ao síndico ou responsável legal pela edificação:

Antes da obra:

- a. Disponibilizar os critérios e ações necessárias de acordo com convenção de condomínio e regimento no que se refere aos horários de trabalho permitidos, trânsito de insumos e prestadores de serviço, documentos e identificação de funcionários etc;
- b. Solicitar atualização do manual de operação, uso e manutenção da edificação;
- c. Receber os documentos e propostas de reformas;
- d. Solicitar análise legal e técnica de todas as propostas de reforma;
- e. Formalizar a resposta de solicitação de reforma com: aprovado, aprovado com ressalvas ou rejeitado. Caso seja aprovado com ressalvas ou rejeitado, necessário parecer técnico detalhando ressalvas ou motivos da rejeição.
- f. Emitir autorização de entrada de insumos e pessoas contratadas para a realização dos serviços somente após atendimento a todos os requisitos do plano de reforma (Ver item 1)
- g. Caso a reforma seja aprovada, informar aos demais condôminos e usuários da edificação sobre a execução da reforma.

Durante a obra:

- a. Verificar ou delegar a responsabilidade a terceiros de atendimento ao plano de reforma assegurando as condições necessárias à realização da mesma
- b. Fazer cumprir os critérios do regimento e convenção do condomínio em relação às obras aprovadas
- c. Tomar as ações legais necessárias no sentido de dirimir qualquer risco à edificação, seu entorno e usuários

Após a obra:

- a. Vistoriar ou delegar a terceiros a vistoria da obra concluída
- b. Receber o termo de encerramento de obra, que deve ser emitido pelo executante e o manual atualizado conforme ABNT NBR 14037 (Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações)
- c. Mediante o recebimento do termo acima citado, cancelar as autorizações de entrada e circulação de insumos e prestadores de serviços na edificação.
- d. Arquivar toda a documentação da reforma junto com o respectivo termo de encerramento

Cabe ao proprietário de unidade autônoma quando edificação em condomínio:

Antes do início da obra

Encaminhar para o síndico ou responsável legal pela edificação o plano de reforma e toda a documentação necessária que comprove que a reforma será executada dentro da legislação vigente

Durante a obra de reforma

Cuidar para que a reforma seja executada dentro das referências de segurança e que atenda a todas as normas regulamentares

Após a obra de reforma

Atualizar o manual de uso, operação e manutenção do edifício bem como o manual do proprietário detalhando o que foi alterado com a execução da obra conforme termos da ABNT NBR 14037. Caso o condomínio ou edificação não tenha o Manual de Uso, Operação e Manutenção deverá ser desenvolvido um manual referente às intervenções executadas com a referida reforma.

## 4. Documentação das obras de reforma

a. Sobre os Documentos: O síndico ou responsável legal da edificação é responsável por arquivar toda a documentação das reformas executadas na edificação e anexá-las ao manual de uso, operação e manutenção da edificação. Esta documentação deve estar a disposição dos condôminos, construtor, incorporador ou demais usuários da edificação quando solicitadas. É importante ressaltar que esta documentação deverá ser entregue integralmente ao novo síndico em caso de troca.

b. Sobre os Registros: todos os registros legíveis deverão ser mantidos para que sejam evidências da realização das obras segundo os respectivos planos de reforma aprovados. Cada registro deverá conter:

- Identificação e data da reforma
- Forma de arquivamento dos registros e garantia da sua integralidade pelo prazo legal
- Documentação fornecida de acordo com o item 2.1

## **5. Orientações para realização de obras de reforma em edificações:**

A execução de obras e reformas em edificações poderá ser feita por:

**EMPRESA ESPECIALIZADA:** apresenta anotações de responsabilidade técnica sobre os trabalhos executados. Neste documento deverá conter o nome e registro do profissional responsável pela obra.

**EMPRESA CAPACITADA:** executa a reforma sem elencar ou identificar responsável técnico pela mesma.

a. Reformas nos equipamentos industrializados, hidrossanitário, prevenção e combate a incêndio, instalações elétricas, instalações de gás, dados e comunicação, automação, ar condicionado, exaustão ou ventilação, novos componentes à edificação, revestimentos, impermeabilização, vedação, esquadrias e fachada cortina deverão ser executadas de acordo com os critérios abaixo:

- Qualquer reforma para instalação de equipamentos industrializados, com características diferentes das previstas originalmente em projeto deverão ser executadas por EMPRESAS ESPECIALIZADAS.

- Qualquer reforma para continuidade do uso ou manutenção de equipamentos originais poderão ser executadas por EMPRESAS CAPACITADAS.

b. Para intervenções na estrutura da edificação como: furos e aberturas, alteração de elementos estruturais, alteração que implique no aumento ou diminuição de carga do carregamento previsto no projeto, reforços, recuperação ou restauro estrutural, alteração de área construída, alteração da função ou uso de parte ou totalidade da edificação e remoção ou acréscimo de paredes deverão ser executadas por EMPRESAS ESPECIALIZADAS

# O Secovi-PR

Há 30 anos o Sistema Secovi-PR existe para você. Existe para lhe proporcionar assessoria, representatividade, vantagens e benefícios. O Secovi-PR, Sindicato da Habitação e Condomínios, é uma Entidade Patronal reconhecida através de carta sindical expedida pelo Ministério do Trabalho que representa todas as empresas de compra, venda, locação, administração, incorporação e loteamentos de imóveis, condomínios residenciais, comerciais e shoppings centers em todo o estado do Paraná.

Atuamos na defesa dos interesses do mercado imobiliário e condominial, garantindo mais segurança e qualidade às empresas imobiliárias, condôminos residenciais e comerciais, síndicos e seus funcionários.

Esta representatividade, presente em vários segmentos das atividades públicas, é capaz de gerar uma forte relação de forças, conhecimento e participação, capitalizando-a em benefício de seus representados e associados.

O Secovi-PR oferece vários serviços e benefícios aos seus associados e representados, como departamento jurídico, departamento de engenharia, departamento de cobrança (auxílio ao síndico na cobrança de taxas condominiais em atraso) entre outros. Para saber mais sobre os serviços que oferecemos entre em contato conosco:

Tel: (41) 3259-6000

E-mail: [comercial@secovipr.com.br](mailto:comercial@secovipr.com.br)

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



**SECOVI-PR**  
Sindicato da Habitação  
e Condomínios