

Aspectos das

Obras de Reforma em Edificações Habitadas

IBAPE-RJ
INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aspectos das

Obras de Reforma em Edificações Habitadas

Autoria do texto-base:

Adriana Roxo Nunes de Oliveira
Antero Jorge Parahyba

Comissão de revisão:

Luiz Fernando Teixeira de Souza
Paulo Roberto Costa Rosa

Publicação

IBAPE-RJ
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

agosto 2026

Apresentação IBAPE-RJ

O IBAPE-RJ - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro, fundado em 1953 sob a denominação de Instituto de Engenharia Legal, foi a primeira instituição brasileira dedicada ao desenvolvimento e ao aperfeiçoamento das atividades técnicas relacionadas às avaliações, perícias, inspeções e demais campos especializados desta atuação profissional.

Desde sua origem, reúne arquitetos, engenheiros, agrônomos, geólogos, geógrafos, meteorologistas e demais profissionais vinculados aos Sistemas CAU e CONFEA/CREA, comprometidos com a produção e a difusão do conhecimento técnico aplicado às questões que envolvem a justiça, a construção, o patrimônio e a sociedade.

Ao longo de mais de sete décadas, o Instituto tem acompanhado as profundas transformações ocorridas nos processos construtivos, nos materiais, nas tecnologias, nas normas técnicas e na legislação. Essas mudanças, cada vez mais rápidas e abrangentes, têm alterado a forma de viver, produzir, ocupar os espaços e se relacionar, criando novas demandas, novos conflitos e desafios cada vez mais complexos para a atuação profissional.

Nesse contexto, a atividade pericial e avaliatória exige constante atualização, aprofundamento técnico e aprimoramento metodológico. O avanço das tecnologias e o amplo acesso à informação ampliam as possibilidades de investigação e análise, mas também elevam a responsabilidade dos profissionais na busca pela adequada compreensão dos fatos, pela fundamentação técnica consistente e pela produção de conclusões confiáveis.

Fiel aos propósitos que inspiraram sua criação, o IBAPE-RJ mantém seu compromisso permanente com o desenvolvimento técnico-científico, a capacitação profissional e o intercâmbio de conhecimentos e experiências. Por meio de cursos, eventos, estudos,

publicações e atividades institucionais, o Instituto contribui para o fortalecimento das boas práticas profissionais e para a evolução contínua das atividades de avaliações, perícias e inspeções.

As publicações do IBAPE-RJ integram esse esforço permanente de disseminação do conhecimento. Elaboradas por profissionais experientes e dedicados ao aperfeiçoamento da atividade técnica, têm por objetivo oferecer subsídios, orientações e referências que contribuam para a qualificação dos profissionais e para o desenvolvimento das melhores práticas em benefício da sociedade.

Ao disponibilizar esta publicação, o IBAPE-RJ reafirma seu compromisso com a disseminação do conhecimento técnico qualificado, com o aperfeiçoamento contínuo dos profissionais e com o fortalecimento das boas práticas que contribuem para a segurança, a qualidade e a confiabilidade das atividades técnicas em benefício da sociedade.

IBAPE-RJ Diretoria Executiva

Biênio 2026-2027

Presidente
Arq. e Urb. Adriana Roxo Nunes de Oliveira

Vice-Presidente
Engº Civil Luiz Fernando Teixeira de Souza

Diretoras Técnico-Culturais
Arq. e Urb. Ana Cristina Villaça Coelho
Arq. e Urb. Maria Tereza Quintella de Vasconcelos Batista

Diretor Administrativo
Engº Civil Paulo Roberto Costa Rosa

Diretor 1º Tesoureiro
Arq. e Urb. Miguel Angel Fernández Pérez

Diretor 2º Tesoureiro
Engº Civil Jorge José Avena

Diretor 1º Secretário
Arq. e Urb. Edinaldo José de Souza

Diretor 2º Secretário
Engº Civil Sérgio Moreira Mendes

Diretor de Marketing
Engº Civil Vinicius Oliveira de Araújo

Índice

1	Obras de reforma em edificações habitadas	1
2	A ABNT NBR 16280:2024 e o Plano de Reforma como instrumento de gestão e segurança em edificações	3
2.1	Introdução	3
2.2	Contexto normativo e finalidade da ABNT NBR 16280	4
2.3	Plano de reforma: conceito e esclarecimentos	4
2.4	Objetivo e conteúdo do plano de reforma	5
2.5	Responsabilidade técnica	6
2.6	Análise do plano de reforma e procedimentos para execução das obras	6
2.7	Conclusão	7
3	Elaboração e análise do plano de reforma	8
3.1	Elaboração do plano de reforma	8
3.2	Análise do plano de reforma	12
4	Da documentação das obras de reforma	14
4.1	Arquivo	14
4.2	Registros	17
4.3	Conclusão	18
5	Regulamento de Obras	20
	Apêndices	
	Apêndice 1 - Regulamento Interno para Execução de Obras em Unidades Privativas	22
	Apêndice 2 - Comunicação de Obras em Unidade Privativa	33

1. Obras de Reforma em Edificações Habitadas

Obras em unidades privativas de uma edificação condominial podem gerar interferências em áreas comuns, em outras unidades e, até, em edificações vizinhas.

Obras de reforma compreendem desde as trocas de revestimentos até as modificações nas configurações e nas características gerais dos projetos (arquitetura, estrutura, instalações), nestas incluídos os acréscimos de área.

São obras de reforma com modificação, as remoções de paredes, as construções de paredes, as aberturas ou fechamentos de vãos de portas, de janelas ou de basculantes, as remoções parciais ou totais de lajes, os fechamentos ou aberturas de vãos em lajes, as construções de lajes ou de quaisquer planos não horizontais ou verticais, as modificações nas instalações, as mudanças de destinação ou de uso de ambientes, no seu total ou parcialmente, que possam produzir alterações de sobrecargas, supressões ou acréscimos, gerando dessa forma desequilíbrios entre ações e reações estruturais, ou, ainda, as modificações diretas na própria estrutura.

As reformas com acréscimo de área são uma situação particular das reformas com modificação que envolve, além das intervenções acima relacionadas, as expansões de áreas cobertas ou de ocupações de espaços que poderão ter implicações com propriedades comuns e/ou de terceiros, entre as quais as limitações das utilizações futuras destes últimos.

Para manter o bom funcionamento, a harmonia, a boa convivência e a tranquilidade em um condomínio, torna-se necessário que qualquer pretendente a uma obra dê ciência aos demais condôminos e residentes, através da Administração, com a antecedência adequada, de qualquer tipo de obra, pelas situações que acarretam: barulho, poeira, transportes de materiais e de entulhos, trânsito de pessoas estranhas ao condomínio e

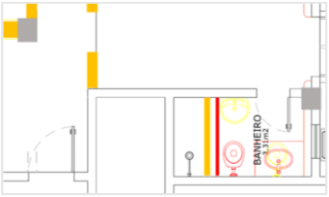
intervenções nos sistemas e na utilização da edificação, que necessitam ser acordadas.

No caso de modificações, com ou sem acréscimo de área, torna-se imprescindível que seu pretendente faça uma consulta prévia ao Condomínio, com apresentação do anteprojeto elaborado por profissional legalmente habilitado, para que sejam verificadas as possíveis interferências na segurança das pessoas e do patrimônio, na utilização e no desempenho da edificação, na tranquilidade, no sossego, enfim, nos direitos individuais e comuns.











2. A ABNT NBR 16280:2024 e o Plano de Reforma como Instrumento de Gestão e Segurança em Edificações

A realização de reformas em edificações envolve riscos técnicos significativos quando executada sem planejamento adequado e sem a participação de profissionais legalmente habilitados. A ABNT NBR 16280 foi desenvolvida nesse contexto, em 2014, como resposta a acidentes relevantes decorrentes de intervenções realizadas de forma inadequada. Este artigo apresenta os fundamentos da norma, esclarece o conceito e a finalidade do plano de reforma, diferencia-o de outros documentos técnicos indevidamente associados às reformas e discute sua importância como instrumento de gestão, prevenção de riscos e preservação da segurança das edificações.

2.1 Introdução

Reformas em edificações, tanto em áreas comuns como ou em unidades privativas, não devem ser tratadas como intervenções simples ou sem consequências significativas. A alteração de elementos construtivos, sistemas prediais ou componentes da edificação pode comprometer a segurança estrutural, o desempenho, a durabilidade e a funcionalidade do edifício e gerar impactos à manutenção e à segurança de seus usuários e de terceiros.

A necessidade de planejamento, elaboração de projetos compatíveis com a edificação existente e supervisão por profissionais legalmente habilitados é condição essencial para a mitigação dessas ocorrências.

Nesse cenário, a ABNT NBR 16280 - Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas estabelece diretrizes para o controle das intervenções, tendo como principal instrumento o plano de reforma, a ser elaborado e analisado anteriormente ao início das obras.

2.2 Contexto normativo e finalidade da ABNT NBR 16280

A primeira edição da ABNT NBR 16280 foi desenvolvida durante o ano de 2014, tendo entrado em vigor em 2015. Ela foi produzida em resposta a um histórico de acidentes relevantes, ocorridos em diferentes cidades do país, durante a execução de reformas sem planejamento e sem supervisão técnica adequados**.**

Muitas dessas intervenções envolveram modificações em elementos estruturais e sistemas essenciais, executadas sem o conhecimento das condições e das características da edificação, sem avaliação prévia das interferências geradas e sem supervisão profissional qualificada.

Como medida preventiva, a norma instituiu a obrigatoriedade da elaboração de um plano de reforma, que deve ser apresentado e analisado antes do início de qualquer obra. Seu objetivo é assegurar que as intervenções sejam tecnicamente avaliadas quanto à segurança, compatibilidade com a edificação existente e conformidade legal.

2.3 Plano de reforma: conceito e esclarecimentos

A ABNT NBR 16280 estabelece de forma clara o documento requerido para o planejamento das reformas: o plano de reforma.

É importante destacar e esclarecer que a norma não requer a elaboração de "laudo de reforma", e que o texto normativo sequer menciona o termo “laudo”.

O plano de reforma possui natureza preventiva e gerencial, sendo voltado à descrição e ao planejamento das intervenções a serem realizadas. Diferencia-se, portanto, de laudos, relatórios de inspeção ou pareceres técnicos, que possuem finalidades distintas e não substituem o plano exigido pela norma.

A correta compreensão dessa distinção é fundamental para evitar interpretações equivocadas, exigências indevidas e insegurança técnica e jurídica no processo de aprovação das reformas.

2.4 Objetivo e conteúdo do plano de reforma

O plano de reforma tem como objetivo descrever a obra a ser realizada e relacionar possíveis impactos ou interferências desta em sistemas, subsistemas, equipamentos, uso e manutenção da edificação, com a finalidade de dar conhecimento aos gestores e demais proprietários e possibilitar que estes procedam à análise técnica das intervenções pretendidas e de suas consequências na edificação.

O plano de reforma deve conter:

- projetos, memoriais descritivos, escopo dos serviços e cronograma da obra;
- identificação e documentos relativos às responsabilidades técnicas pelos projetos e pela execução da obra;
- demonstração de atendimento às legislações e normas técnicas aplicáveis;
- dados de profissionais, funcionários e empresas envolvidos na realização da reforma;
- horários de trabalho e procedimentos para circulação de insumos e funcionários nas dependências da edificação;
- definição de locais de armazenamento de insumos e resíduos em conformidade com o regulamento da edificação e planejamento de descarte de resíduos em conformidade com a legislação;
- identificação de atividades que gerem ruídos e que utilizem materiais tóxicos, combustíveis e inflamáveis, com procedimentos para minimizar incômodos e evitar contaminações;
- identificação de interferências em sistemas e elementos construtivos;
- identificação de interferências na utilização da edificação e em atividades de operação e manutenção;
- medidas preventivas, corretivas ou mitigadoras que garantam a segurança, a utilização e as atividades de operação e manutenção, durante e após a conclusão da obra.

O conteúdo do plano deve ser compatível com a complexidade da obra e incluir, entre outros aspectos, a descrição detalhada dos serviços, os procedimentos executivos, os projetos e documentos técnicos aplicáveis, bem como a identificação dos profissionais responsáveis pela elaboração dos projetos e pela execução da obra.

2.5 Responsabilidade técnica

A norma estabelece que o plano de reforma deve ser elaborado por profissional legalmente habilitado, arquiteto ou engenheiro, com registro no CAU ou no CREA e com a respectiva responsabilidade técnica.

Preferencialmente, o plano deve ser desenvolvido por profissional diretamente envolvido na elaboração dos projetos ou na execução da obra, pois seu conteúdo, se elaborado em conformidade com a norma, possibilita uma visão mais detalhada da obra e de sua relação com a edificação, auxiliando no planejamento da execução.

2.6. Análise do plano de reforma e procedimentos para execução das obras

O plano de reforma deve ser apresentado ao responsável pela edificação, que, no caso dos condomínios, é o síndico. Em edificações novas, ainda dentro do período de garantia, o plano deve ser submetido também ao construtor e/ou incorporador.

A análise do plano visa verificar a coerência das intervenções com os sistemas da edificação e a conformidade técnica e legal das obras propostas.

Caso o responsável pela edificação não disponha de conhecimento técnico e não se sinta apto a realizar essa análise, deverá ser assessorado por profissional legalmente habilitado, que emitirá parecer técnico sobre o plano de reforma e as intervenções pretendidas.

As obras somente devem ser iniciadas após essas análises, devendo ser mantidos os registros técnicos das intervenções realizadas.

2.7 Conclusão

O plano de reforma, conforme previsto na ABNT NBR 16280, constitui instrumento fundamental para a gestão técnica e preventiva das reformas em edificações. Sua adoção contribui para a segurança da edificação, de seus usuários e de terceiros, além de favorecer a preservação do desempenho e da vida útil dos sistemas construtivos.

Destaca-se, ainda, a importância da produção e do arquivamento dos registros técnicos das intervenções realizadas, bem como a recomendação de que os condomínios instituam ou atualizem seus regulamentos de obras, incorporando a exigência de apresentação do plano de reforma conforme a ABNT NBR 16280, fortalecendo a cultura da prevenção e da responsabilidade técnica.

3. Elaboração e Análise de Plano de Reforma

3.1 Elaboração do plano de reforma

A realização de obras e reformas em edificações exige planejamento, responsabilidade e observância das normas técnicas e legislações aplicáveis.

Nesse contexto, a ABNT NBR 16280 constitui importante instrumento para a gestão das reformas em edificações, contribuindo para a preservação da segurança, da funcionalidade e da durabilidade das construções, bem como para a mitigação de riscos aos usuários e ao patrimônio.

De acordo com a norma, toda obra de reforma, seja em áreas privativas ou em áreas comuns, deve ser precedida da elaboração de um Plano de Reforma por profissional legalmente habilitado, a ser submetido, quando aplicável, à análise e aprovação do condomínio.

O Plano de Reforma é uma ferramenta de prevenção de riscos e de preservação do patrimônio coletivo. Toda intervenção segura e tecnicamente adequada tem início em um planejamento consistente e compatível com as características da edificação.

Para a elaboração do Plano de Reforma, além dos requisitos definidos na ABNT NBR 16280, que são autoexplicativos, devem ser observadas e consideradas as condições específicas da área objeto da intervenção e de seu entorno, de modo a possibilitar a adequada avaliação dos impactos e riscos envolvidos.



Algumas recomendações:

- Nunca utilize plano genérico, sem análise real da edificação e da área da reforma

Cada edificação possui características próprias, como idade, tipologia construtiva, histórico de intervenções, condições de conservação, sistemas construtivos empregados e estado das instalações. Um plano elaborado sem o conhecimento da área da reforma e de seu entorno e sem um levantamento técnico específico tende a ser impreciso e pode comprometer a segurança da intervenção. O profissional responsável deve realizar levantamento técnico prévio, observando, registrando e analisando as condições existentes antes do planejamento da obra.

- Sempre solicite os projetos da edificação

O acesso aos projetos arquitetônico, estrutural, hidrossanitário e elétrico e demais documentos técnicos disponíveis é fundamental para a adequada avaliação da reforma pretendida.

Embora, muitas edificações não disponham de acervo técnico completo, circunstância que poderá exigir levantamentos complementares, a documentação existente permite identificar elementos construtivos, componentes estruturais e trajetos das instalações, possibilitando verificar a viabilidade das intervenções propostas e prevenir danos decorrentes de alterações incompatíveis com as características da edificação.

- Identifique os sistemas e elementos que não podem ser alterados sem análise técnica específica

Grande parte dos problemas observados após reformas tem origem na alteração, remoção ou perfuração de sistemas construtivos cujas funções não foram adequadamente identificadas durante o planejamento da obra.

Elementos estruturais, sistemas de impermeabilização, instalações prediais, componentes das fachadas, sistemas de prevenção e combate a incêndio e demais elementos vinculados à

segurança, à estanqueidade e ao desempenho da edificação exigem avaliação técnica específica antes de qualquer intervenção.

A inexistência dessa análise pode resultar em danos de elevada gravidade, comprometendo a segurança dos usuários, a durabilidade da edificação e o desempenho dos sistemas construtivos. Por essa razão, a identificação dos elementos sujeitos a restrições ou cautelas nas intervenções constitui etapa indispensável da elaboração do Plano de Reforma e da gestão adequada dos riscos da obra.

- Conheça e analise as regras da edificação

Antes de iniciar o planejamento da obra, é indispensável analisar os documentos que regem a utilização e a gestão da edificação, tais como, a Convenção de Condomínio, o Regulamento Interno, o Regulamento de Obras e o Manual de Uso, Operação e Manutenção da Edificação. Esses documentos estabelecem restrições, procedimentos obrigatórios, limitações específicas e requisitos complementares para a execução de reformas. O seu desconhecimento pode resultar em conflitos com a administração condominial, atrasos ou até na impossibilidade de realização de determinados serviços.

- Vistorie as unidades vizinhas e as partes comuns no entorno

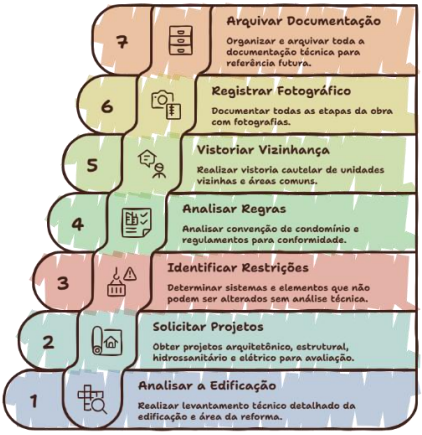
A vistoria cautelar de vizinhança constitui medida preventiva de grande relevância técnica que protege o contratante, o profissional e os vizinhos. Por meio de registro das condições existentes nas unidades vizinhas e nas áreas comuns adjacentes, antes do início da reforma, é possível identificar situações que podem ser afetadas, exigir cuidados especiais ou interferir na execução da obra, permitindo que sejam adotados métodos e procedimentos de execução que reduzam essas interferências. Além disso, a documentação produzida na vistoria cautelar permite caracterizar eventuais danos preexistentes, contribuindo para a adequada distinção entre ocorrências anteriores e danos eventualmente relacionados à reforma, reduzindo a possibilidade de litígios futuros.

- Produza registros fotográficos em todas as etapas da obra

A documentação fotográfica deve ser sistemática e organizada, contemplando três momentos distintos: antes do início dos serviços, durante sua execução e após a conclusão da reforma. Esses registros permitem documentar as condições originais da área da obra, acompanhar a evolução dos trabalhos, registrar materiais, métodos executivos e soluções adotadas, além de evidenciar as condições de entrega. Esses registros constituem importante elemento de comprovação técnica e devem integrar o dossiê documental da reforma.

- Arquive toda a documentação técnica

Após a conclusão da obra, toda a documentação produzida deve ser devidamente organizada e arquivada, preferencialmente, digitalizada. Isso inclui o Plano de Reforma, eventuais laudos técnicos, relatórios e pareceres, os registros fotográficos, documentos relativos à vistoria cautelar, as notas fiscais de materiais e serviços, o documento ou a ata de aprovação da obra e demais documentos pertinentes. A manutenção desse acervo facilita futuras intervenções, auxilia em processos de transferência da propriedade e pode ser fundamental em eventuais demandas técnicas, administrativas ou judiciais.



3.2 Análise do plano de reforma

Como visto, o Plano de Reforma é um documento técnico de fundamental importância para a execução de obras de reforma em edificações. Sua elaboração exige conhecimento técnico e observação aos requisitos normativos, de modo que as intervenções pretendidas sejam adequadamente caracterizadas, compreendidas e avaliadas.

Em razão da multiplicidade de informações, análises e detalhamentos que devem compor esse documento, sua apreciação não pode ser realizada de forma meramente administrativa ou sem o devido rigor técnico. A análise de um Plano de Reforma requer conhecimento específico acerca dos sistemas e subsistemas construtivos da edificação, de suas inter-relações e dos potenciais impactos decorrentes das intervenções propostas.

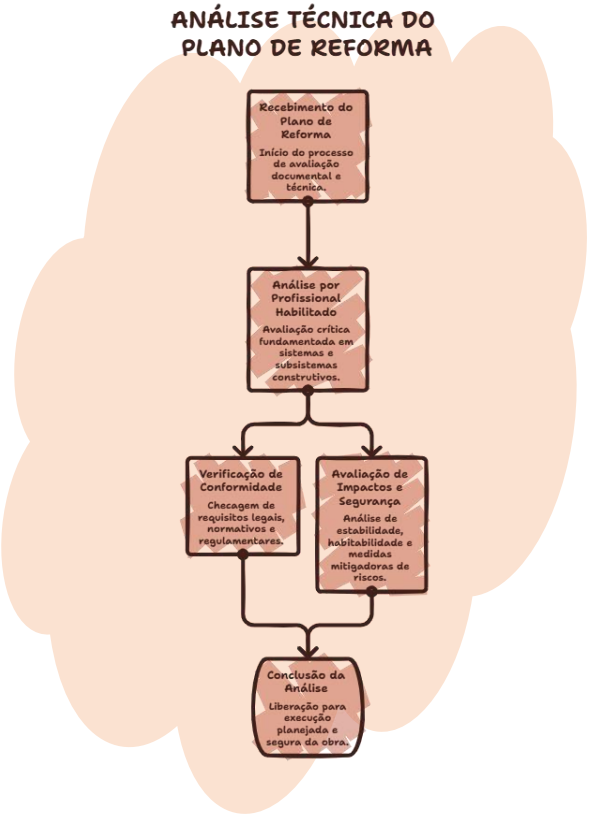
Nesse contexto, a avaliação de planos de reformas que envolvam modificações em diferentes sistemas e subsistemas da edificação demanda, de forma inequívoca, a participação de profissional legalmente habilitado, capaz de proceder à análise crítica e fundamentada da documentação apresentada. A atuação técnica tem por finalidade verificar a conformidade do plano com os requisitos legais, normativos e regulamentares aplicáveis, bem como avaliar a compatibilidade entre as intervenções pretendidas, as características da edificação e a complexidade dos serviços a serem executados.

Além disso, a análise técnica deve assegurar que as condições de segurança, estabilidade, habitabilidade, uso, operação e manutenção da edificação sejam preservadas durante e após a execução da obra, verificando a adequação das medidas preventivas e mitigadoras propostas para evitar ou minimizar a ocorrência de danos, acidentes, interferências indevidas ou impactos adversos às áreas comuns, às unidades vizinhas e aos usuários da edificação.

A atuação do profissional habilitado na avaliação do Plano de Reforma, portanto, não constitui mera formalidade documental. Trata-se de etapa essencial do processo de gestão da reforma,

destinada a prevenir riscos, preservar o desempenho da edificação e assegurar que as intervenções sejam realizadas de forma compatível com as condições técnicas, operacionais e de segurança exigidas para o empreendimento.

Importante destacar que a análise técnica do Plano de Reforma não tem a finalidade de impedir a realização da obra, mas assegurar que ela seja executada de forma planejada, segura e compatível com as características da edificação, não representando, de forma alguma, um mecanismo de restrição, mas uma ferramenta de gestão de riscos.



4. Documentação das Obras de Reforma

A norma ABNT NBR 16280 contém um item que trata dos requisitos para a documentação das obras de reforma. Esse item, subdividido nos subitens arquivo e registros, é destinado ao administrador da edificação, a quem cabe a gestão dos documentos e registros da edificação, dentre os quais se incluem os documentos das reformas realizadas.

A gestão dos documentos e registros das reformas tem como finalidade possibilitar que, a qualquer momento, se identifique as reformas que foram realizadas na edificação, a época da execução, o responsável técnico, os documentos apresentados, os sistemas da edificação que foram alterados e se a reforma foi executada conforme o plano apresentado.

4.1 Arquivo

A norma estabelece que toda a documentação das obras, incluindo o termo de encerramento, deve ser arquivada como parte integrante do manual de uso, operação e manutenção da edificação, ficando sob a guarda do responsável legal.

Isso significa que todos os documentos produzidos antes, durante e após a realização da reforma devem ser guardados de forma organizada e permanente, passando a integrar o histórico da edificação, assim como os projetos, manuais e documentos da construção original.

Manter esse acervo é importante, pois, como já mencionado, reformas modificam sistemas, partes ou elementos da edificação e, posteriormente ao seu término, até mesmo vários anos depois, as informações sobre as intervenções realizadas podem ser necessárias para auxiliar na elaboração ou nas revisões do programa de manutenção e nas inspeções prediais, para realização de outras reformas, para subsidiar perícias e apuração de responsabilidades.

Para cumprir esse requisito, o gestor da edificação deve criar uma pasta, física ou digital, contendo os documentos relativos à

reforma, tais como, plano de reforma, projetos e memoriais, ARTs e/ou RRTs, autorizações emitidas, comunicações realizadas, laudos e pareceres eventualmente produzidos sobre a obra, registros fotográficos relevantes e termo de encerramento da obra.

Neste mesmo item, a ABNT NBR 16280 requer que toda documentação da gestão da reforma deve ter os controles necessários para identificação, armazenamento, proteção, recuperação, retenção e disposição dos registros.

Esse requisito evidencia que não é suficiente apenas guardar os documentos, é necessário organizá-los de forma que possam ser localizados, protegidos e preservados ao longo do tempo, pois um documento arquivado de forma desorganizada ou que não possa ser encontrado quando necessário equivale, na prática, a um documento inexistente.

Para atender esse requisito, o gestor da edificação deve definir forma segura e acessível para identificar, organizar, proteger e armazenar os documentos.

O armazenamento pode ser realizado em arquivo físico em pastas ou em arquivos digitais em servidor interno, armazenamento em nuvem ou sistema de gestão documental.

A identificação da obra e a organização do arquivo devem ser padronizadas, atribuindo identificadores claros e objetivos, podendo ser adotados indicadores como local/unidade, data, numeração de processo interno, tipo de obra, ou uma combinação destes (ex.: unidade 302 - reforma de cozinha e banheiros - junho/2026; pavimento de uso comum - reforma do salão de festas - março/2026).

Para manter a integridade dos documentos e evitar perdas, extravios, deteriorações ou alterações, devem ser adotados mecanismos de proteção, como, digitalização dos documentos, cópias de segurança, restrição de acesso e manuseio e não fornecimento de originais dos documentos físicos.

Também devem ser definidos procedimentos para retenção, estabelecendo o prazo para preservação dos documentos na edificação, que deve considerar os prazos legais ou, na ausência destes, os prazos estabelecidos pelas regras internas, e para o descarte, quando permitido.

A norma estabelece, ainda, que a documentação deve estar disponível e prontamente recuperável quando solicitada pelos interessados, ou seja, deve ser possível, de forma rápida, localizar e apresentar os documentos quando houver interesse daqueles que tiverem relação com a obra.

Isso é relevante, porque podem surgir dúvidas ou ocorrer conflitos envolvendo origem de danos, responsabilidades, garantias, manutenção, alterações executadas, que podem ser esclarecidas na análise da documentação.

É possível atender ao requisito com um sistema de arquivamento que permita localizar a documentação em poucos minutos, sem demandar dias de buscas ou reconstrução de informações.

A ABNT NBR 16280 define que o responsável legal deve manter a guarda da documentação referente às reformas e transferi-la integralmente e formalmente ao seu sucessor, para que nas trocas de síndico, administrador, gestor predial ou outro responsável legal, a documentação não seja perdida.

Nas edificações que dispõem de um histórico técnico, este deve ser preservado independentemente de quem venha a exercer a administração. Assim, nas transições de gestão, devem ser entregues ao sucessor todos os arquivos físicos e digitais, acompanhados de um termo de transferência e recebimento contendo a identificação do conteúdo do acervo repassado e os procedimentos de organização e armazenamento.



4.2 Registros

No subitem sobre registros, a norma estabelece que devem ser mantidos registros legíveis e disponíveis para prover evidências da realização das obras segundo os planos de reforma aprovados, isto significa que é necessário que se disponha de elementos que demonstrem que a obra foi executada conforme o plano de reforma aprovado e que esses estejam íntegros e acessíveis quando solicitados.

Para cumprimento deste requisito, devem ser mantidos no acervo técnico da obra os documentos que evidenciem as condições de sua execução, tais como, registros fotográficos, relatórios de acompanhamento, comunicações técnicas, "*as built*" dos projetos, termo de encerramento, entrega e recebimento da obra, que deverão estar identificados e organizados conforme critérios adotados para armazenamento dos demais documentos recebidos antes e durante a execução da obra.



4.3 Conclusão

Esse item da NBR 16280 é um exemplo de como uma exigência aparentemente simples pode ser mal compreendida. É usual que o proprietário entenda que basta entregar documentos e que o administrador acredite que basta recebê-los, quando, na realidade, a norma estabelece um processo contínuo de gestão documental, cuja finalidade é preservar o histórico técnico da edificação.

Em termos práticos, a norma está dizendo que o responsável pela gestão deve ser capaz de, a qualquer momento, responder às seguintes questões:

1. Quem realizou a reforma?
2. Onde foi executada a reforma?
3. Quando foi executada a reforma?
4. Quais documentos foram apresentados?

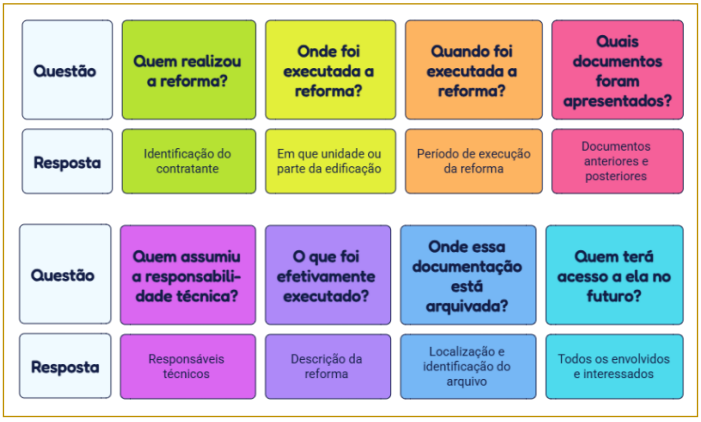
5. Quem assumiu a responsabilidade técnica?

6. O que foi efetivamente executado?

7. Onde essa documentação está arquivada?

8. Quem terá acesso à documentação da obra no futuro?

Se essas questões puderem ser respondidas de forma rápida e documentalmente comprovada, os requisitos de arquivo e registros da ABNT NBR 16280 estarão, em essência, atendidos.



5. Regulamento de Obras

Com o objetivo de minimizar os impactos decorrentes de intervenções realizadas em unidades privativas, prevenir interferências indevidas nas áreas comuns e em outras unidades autônomas, reduzir a ocorrência de conflitos entre condôminos e preservar as condições de segurança, estabilidade, habitabilidade, salubridade, funcionalidade e manutenção da edificação, recomenda-se a elaboração de um Regulamento Interno para Execução de Obras ou a revisão e adequação do regulamento eventualmente existente, de modo a compatibilizá-lo com a realidade das intervenções habitualmente realizadas na edificação.

O Regulamento para Execução de Obras em Unidades Privativas deve ser elaborado considerando as características construtivas, o porte, a complexidade e as particularidades operacionais da edificação. Seu conteúdo deve estabelecer de forma clara e objetiva os requisitos para apresentação, análise e aprovação do plano de reforma, bem como os procedimentos e regras aplicáveis à execução das obras, contemplando, entre outros aspectos, horários de trabalho, circulação e permanência de trabalhadores, controle de acesso de pessoal, materiais e equipamentos, movimentação e destinação de resíduos, utilização de elevadores e áreas comuns, locais destinados ao armazenamento temporário de materiais, medidas de proteção das áreas comuns, requisitos de segurança e mecanismos de controle e acompanhamento das intervenções.

O regulamento deve ainda definir os procedimentos de fiscalização a serem adotados pela administração condominial, incluindo, quando necessário, a contratação de profissional habilitado para esse fim, os critérios para verificação do cumprimento das exigências técnicas e administrativas, bem como as medidas aplicáveis em caso de descumprimento das normas estabelecidas, incluindo advertências, multas, suspensão de

atividades e demais sanções previstas na convenção condominial, no regimento interno e na legislação aplicável.

Após sua elaboração, o Regulamento de Obras deve ser submetido à apreciação e aprovação da assembleia condominial, observadas as disposições da convenção e da legislação vigente, de forma a conferir legitimidade, transparência e segurança jurídica à sua implementação e aplicação.

Adicionalmente, para atendimento aos requisitos de gestão documental, arquivo e rastreabilidade das intervenções estabelecidos pela ABNT NBR 16280, a implementação do Regulamento de Obras deve ser acompanhada da criação e manutenção de um sistema de registro das intervenções realizadas na edificação. Esse arquivo técnico deverá reunir, de forma organizada e permanentemente atualizada, a documentação referente às obras executadas em áreas comuns e unidades privativas, incluindo planos de reforma, projetos, laudos, pareceres, Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica, autorizações, comunicações, termos de encerramento e demais documentos pertinentes, constituindo importante instrumento para a gestão, manutenção, preservação e valorização do patrimônio edificado ao longo de sua vida útil.



Apêndices

Apêndice 1 - Regulamento Interno para Execução de Obras em Unidades Privativas

O presente Regulamento foi elaborado com o objetivo de minimizar os impactos decorrentes de intervenções realizadas em unidades privativas, prevenir interferências indevidas nas áreas comuns e em outras unidades autônomas, reduzir a ocorrência de conflitos entre condôminos e preservar as condições de segurança, habitabilidade, funcionalidade e manutenção da edificação.

Os procedimentos entendidos como necessários para a execução de qualquer tipo de obras nas unidades privativas encontram-se relacionados nos itens subsequentes deste Regulamento, devendo ser observados por todos os moradores, condôminos ou terceiros legalmente autorizados pelo proprietário da unidade, e informados aos responsáveis pela elaboração dos projetos e pela execução das obras.

1. Pré-requisitos para execução de obras no interior das unidades

Toda obra em unidades privativas de um condomínio deverá ser executada em conformidade com o que estabelecem as legislações pertinentes, as disposições da Convenção do condomínio e os procedimentos estabelecidos em regulamento de obras da edificação.

As obras de modificações deverão ser objeto de anteprojeto, compreendendo plantas baixas, elevações e cortes, que deverá ser apresentado para análise do condomínio.

O anteprojeto deverá ser elaborado em conformidade com os projetos e as características da edificação, sendo de responsabilidade do proprietário a obtenção de licença(s) junto aos órgãos públicos competentes, quando assim determinado pela legislação.

Dependendo da natureza e da complexidade do anteprojeto, a administração do condomínio poderá contratar profissional habilitado para análise e emissão de parecer técnico sobre o mesmo, cabendo as custas desta contratação ao condômino interessado.

Caberá ao pretendente à execução de obras informar ao(s) profissional(is) contratado(s) para elaboração do(s) projeto(s) as condições estabelecidas na convenção e no regulamento de obras.

As obras somente poderão ser iniciadas após a manifestação formal da administração do condomínio de que foram atendidas as premissas estabelecidas no regulamento de obras e após comprovação de que o projeto foi aprovado pelos órgãos públicos competentes.

Caberá ao condômino interessado na execução de obras em sua unidade:

- apresentar a declaração de acordo com o modelo anexado ao final deste Regulamento;
- apresentar o plano de reforma conforme estabelecido pela ABNT NBR-16280;
- informar os dados da empresa e/ou do responsável técnico pela execução da obra, apresentando a respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), no caso de engenheiro, ou o RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), se arquiteto;
- indicar seu representante com poderes suficientes para solucionar quaisquer questões relacionadas às obras junto ao Condomínio;
- encaminhar a relação dos funcionários (nome, identidade e funções) para que a Administração do Condomínio providencie a necessária autorização de entrada no edifício.

Todos os projetos deverão ser executados por profissionais legalmente habilitados, que deverão observar as características

arquitetônicas, estruturais e de instalações na elaboração dos projetos.

A instalação de elementos nas fachadas do edifício como, por exemplo, aparelhos de ar-condicionado, dutos de exaustão, toldos, grades, letreiros, etc. deverão estar subordinados aos padrões especificados na Convenção do Condomínio, a fim de preservar a estética do conjunto arquitetônico, observando-se que não poderão ser objeto de alterações os ornamentos da fachada e as cores e tonalidades de paredes e esquadrias externas.

Todas as instalações de uso comum com trajetos pelo interior da unidade, tais como shafts, passagens, visitas, dutos, ventilações, deverão ter suas condições de funcionalidade preservadas.

Os equipamentos e as instalações de prevenção e combate a incêndios não poderão ser alterados.

A sobrecarga nas estruturas e as cargas de instalações não poderão exceder às previamente estabelecidas nas especificações da unidade, para não comprometer a segurança e a solidez da edificação.

É vedada a alteração de padrões, materiais e cores que façam parte da programação visual das áreas comuns, bem como dos equipamentos de segurança.

2. Condições para execução de obras no interior das unidades

2.1 Fiscalização do condomínio

Qualquer obra em execução no Condomínio estará sujeita à fiscalização da Administração, que deve ter livre acesso às unidades privativas e poderá, quando entender necessário, contratar profissional habilitado para assessoramento nesta atividade.

A fiscalização exercida pela Administração objetiva a verificação do cumprimento das normas e procedimentos vigentes no Condomínio, estabelecidas pela Convenção e pelo Regulamento

de Obras, cabendo a responsabilidade pela execução das mesmas ao proprietário da unidade.

Sempre que necessário, a Administração do Condomínio determinará normas de segurança mais rigorosas, que deverão ser imediatamente acatadas pelo executor das obras.

A Administração do Condomínio poderá determinar a suspensão de toda e qualquer atividade em que se evidencie risco de acidente, falta de segurança ou a constatação, por qualquer dos outros condôminos, do descumprimento da Convenção do Condomínio, do Regulamento de Obras ou de quaisquer legislações ou posturas vigentes.

2.2 Horários

Os horários de trabalho, as rotinas e demais procedimentos estabelecidos na Convenção e neste Regulamento deverão ser rigorosamente respeitados.

2.2.1 Nos condomínios residenciais

Não será permitida a realização de quaisquer serviços que possam vir a causar incômodos aos usuários das demais unidades, como ruídos, poeiras e odores, ou impedir ou dificultar seu trânsito na edificação em horário anterior às 9 horas e posterior às 17 horas.

Não será permitida a execução de obras em finais de semana ou feriados.

A descarga e o transporte de materiais deverão ser realizados nos horários compreendidos entre 9:00 e 11:00 horas e entre 15:00 e 17:00 horas.

2.2.2 Nos condomínios comerciais

Não será permitida a realização de quaisquer serviços que possam vir a causar incômodos aos usuários das demais unidades, como ruídos, poeiras e odores, ou impedir ou dificultar seu trânsito na edificação no horário comercial.

Neste Condomínio, é considerado horário comercial o período de segunda-feira a sexta-feira das 8h30min às 19h30min e sábados das 8h30min às 12h30min.

As obras, a descarga e o transporte de materiais somente poderão ser realizados em período noturno e nos finais de semana e feriados.

2.3 Responsabilidade pela execução de obras

Todos os serviços deverão ter responsável técnico legalmente habilitado, que acompanhará sua execução, sendo encaminhada(s) à Administração do Condomínio cópia(s) dos respectivos RRT (Registro de Responsabilidade Técnica / CAU) ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica / CREA).

Os eventuais danos causados às partes comuns, a outras unidades privativas ou a terceiros, pelos funcionários, prepostos, fornecedores ou empreiteiros do executor das obras, deverão ser reparados ou ressarcidos pelo proprietário da unidade causadora dos danos.

2.4 Funcionários

Somente poderão ter acesso ao interior do edifício, funcionários previamente identificados, devendo ser encaminhada à Administração a relação com os nomes e documentos de identificação dos profissionais que estiverem trabalhando na obra. Esta relação deverá ser atualizada sempre que houver alterações ou substituições individuais ou de equipes.

Nenhum funcionário do Condomínio poderá participar de obras em unidades privativas, tampouco será permitido que os funcionários do Condomínio sejam requisitados para realização de limpezas em áreas comuns decorrentes de atividades das obras, estendendo-se esta proibição aos períodos de folgas e de férias do funcionário.

2.5 Descarga e transporte de materiais

A entrada de material e equipamento para os locais das obras será realizada pelo acesso de serviço e seu transporte será feito pelo elevador de serviço ou pelas escadas.

Para transporte de materiais ou retirada de resíduos, deverá ser observada a capacidade de carga do elevador, que não poderá ser ultrapassada.

A cabine do elevador deverá ser protegida para transporte de materiais destinados às obras.

O recebimento, o transporte, a descarga e a guarda de materiais e equipamentos serão de responsabilidade exclusiva do proprietário da unidade em obras ou de seus prepostos, não podendo os funcionários do Condomínio receber, transportar ou manter sob sua guarda quaisquer materiais, ferramentas ou equipamentos destinados às unidades privativas.

Os materiais que vierem a ser descarregados no acesso ao condomínio não poderão permanecer nas partes comuns por mais de 3 (três) horas sem o prévio consentimento da Administração.

Os materiais provisoriamente dispostos nas áreas comuns não poderão bloquear ou reduzir acessos e rotas de fuga.

Todos os materiais granulados (areia, pedra, cimento, gesso, terra, cal) deverão ser transportados ensacados, sobre carrinhos de carga com rodas de borracha, não sendo permitida a utilização de carrinho com rodas metálicas nem o arrasto sobre o piso nas áreas comuns.

O transporte de materiais volumosos e daqueles que possam acarretar riscos às partes comuns ou a bens de terceiros deverá ser adequadamente planejado pelo executor das obras.

O içamento pela área externa de materiais e elementos deverá ser realizado por empresa especializada, que disponha de responsável técnico e seguro para execução deste serviço.

Os resíduos deverão ser ensacados e não poderão permanecer por mais de 48 (quarenta e oito) horas nas dependências do edifício, devendo ser retirados em sua totalidade independentemente do volume.

É proibido o empilhamento de materiais de construção ou entulho no subsolo, pavimento térreo ou nas escadas junto do edifício.

Materiais armazenados no interior das unidades deverão ser distribuídos de forma a não acarretar sobrecargas à laje de piso.

2.6 Canteiro de obras

O canteiro de obras de cada unidade estará limitado a sua própria área física, não sendo permitida a utilização das áreas comuns para tal finalidade. Não será permitido o uso da área comum do edifício como área de trabalho, depósito de materiais e equipamentos ou local para despejo de lixo e resíduos, exceto nos casos previstos neste Regulamento.

Qualquer material encontrado nas partes comuns, em situações diversas das previstas neste Regulamento, será considerado abandonado e sujeito a remoção.

Caso seja indispensável manipular algum material ou executar qualquer serviço fora do espaço da unidade, o executor da obra deverá comunicar o fato à Administração, justificando a impossibilidade, para que esta defina local e horário para a realização do serviço.

Ferramentas, equipamentos e materiais utilizados nas obras privativas deverão ser mantidos dentro da unidade em obras, sendo a respectiva guarda de exclusiva responsabilidade do proprietário ou de seus prepostos.

Os funcionários e empreiteiros envolvidos nas obras em unidades privativas deverão utilizar local no interior da própria unidade como vestiário e refeitório, não podendo ser utilizadas as

áreas destinadas aos funcionários do Condomínio, excetuadas as situações previamente acordadas com a Administração.

2.7 Equipamentos especiais

A necessidade de utilização de equipamentos que provoquem vibrações que possam prejudicar a estrutura e as instalações da edificação, ou que possam causar danos aos vizinhos, e de maquinário que ultrapasse a capacidade de carga elétrica prevista deverá ser comunicada à Administração do Condomínio, sendo apresentado pelo responsável pela obra justificativas para sua utilização, procedimentos de segurança para o uso destes e o período de tempo de utilização, que poderão ser rejeitados pela Administração.

2.8 Situações especiais

De modo geral, qualquer obra no interior de unidade privativa deverá fazer uso de energia e água destinados ao fornecimento exclusivo da unidade em obras. Nos casos em que estes fornecimentos necessitem ser interrompidos para a execução dos serviços, poderão ser utilizados os recursos condominiais, mediante prévio entendimento com a Administração, que poderá, em função do período de utilização, definir metodologia de apropriação de consumo para efeito de ressarcimento.

Nos casos de paralisação das obras, por embargo municipal, por determinação judicial ou por ruptura do contrato entre as partes, deverão ser adotadas as medidas necessárias para isolar e proteger o local das obras, pelo período que perdurar a paralisação, de forma a não causar prejuízos ou incômodos e não impedir a utilização de partes e elementos comuns ou de terceiros. Nessas situações, se houver serviço em andamento que possa interferir ou prejudicar o funcionamento da edificação, como, por exemplo, serviço que requeira o fechamento de coluna de abastecimento de água, este deverá ser executado até o ponto em que cesse a interferência.

Havendo a necessidade de paralisação de obras por motivos de força maior, que impeçam ou reduzam a circulação de pessoas no bairro ou na cidade, a Administração do Condomínio poderá permitir que sejam executados os serviços que interfiram no funcionamento normal e seguro da edificação e os serviços essenciais ao funcionamento da unidade em obras, ou seja, aqueles que possibilitem o abastecimento da unidade com água e energia e que a mantenham conectada ao sistema de esgotamento sanitário da edificação.

2.9 Limpeza

Os elevadores, áreas, circulações e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou resíduos deverão ser protegidos sempre que necessário e mantidos limpos pelo responsável pelas obras.

No caso do descumprimento deste item, a Administração do Condomínio procederá a efetiva limpeza e debitará os custos na taxa condominial da unidade responsável pela obra.

2.10 Normas de segurança

Deverão ser observadas todas as normas de segurança na realização das atividades envolvidas em obras nas unidades privativas, cabendo ao responsável pelas obras definir e fiscalizar as medidas e procedimentos adequados e necessários a cada etapa das obras.

É obrigação dos responsáveis pela obra o fornecimento de todos os equipamentos de proteção individual (EPI) a seus funcionários, empreiteiros e visitantes, cabendo-lhes a responsabilidade pela correta utilização destes.

Todas as sinalizações de alerta e de perigo existentes na edificação deverão ser conhecidas e rigorosamente respeitadas pela equipe envolvida na execução de obras nas unidades privativas.

Não será permitida a colagem de fórmica ou tapetes, com utilização de produtos inflamáveis, simultaneamente à execução de serviços de solda, dado o risco de incêndios.

Não será permitido aquecer marmitas ou refeições com fogo.

Não será permitido o uso de iluminação com velas, lampiões, candeias ou similares.

Não será permitido fumar ou portar acesos cigarros, cigarrilhas, charutos e similares no interior das áreas em obras.

Não será permitida a estocagem no interior da unidade, de materiais inflamáveis, explosivos, substâncias tóxicas ou que exalem odores fortes ou desagradáveis. Em caso de necessidade de utilização de materiais desta natureza, a Administração do Condomínio deverá ser comunicada, sendo apresentado pelo responsável pela obra os procedimentos de segurança para estocagem e manuseio a serem adotados e o período de tempo de utilização destes produtos, que poderão ser rejeitados pela Administração.

Durante todo o período de execução da obra, será obrigatória a manutenção de extintores de incêndio em locais visíveis e de fácil acesso, nos tipos e quantidades exigidos.

A ocorrência de qualquer acidente de trabalho nas obras em unidades privativas deverá ser informada, imediatamente, à Administração, sem que isso implique em corresponsabilidade desta no ocorrido.

3. Disposições finais

As irregularidades constatadas pela Administração do Condomínio durante as obras em unidades privativas serão notificadas ao proprietário da unidade, que terá o prazo de 3 (três) dias úteis para promover a devida regularização.

Findo este prazo e não sanada a irregularidade ou suspensos os procedimentos que a motivaram, será o condômino penalizado

em valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor da cota condominial relativa a sua unidade, vigente no mês de ocorrência da infração.

Caso persistam as irregularidades, sem prejuízo das demais sanções, cíveis e criminais que lhe forem oponíveis, a Administração poderá requerer à autoridade competente o embargo da obra.

Caberá ao proprietário da unidade a obtenção de todos os alvarás e licenças necessários à realização de sua obra, sendo certo que a penalização do Condomínio pela falta daquelas autorizações, bem como pela inobservância das normas públicas relativas à matéria, implicará no reembolso pelo infrator dos valores decorrentes dessas sanções, sem prejuízo das multas previstas neste Regulamento e na Convenção do Condomínio e do competente processo judicial com vistas à reparação dos danos que o Condomínio tiver sofrido e que puder ser interposto contra o proprietário da unidade.

Situações não previstas neste Regulamento serão analisadas pela Administração do Condomínio, considerando suas especificidades.

Apêndice 2 - Comunicação de Obras em Unidade Privativa

D E C L A R A Ç Ã O

Na qualidade de TITULAR da unidade _____, do Condomínio do Ed. _____, situado na _____ _____ após tomar conhecimento de seus termos, venho formalizar minha concordância com as normas e condições previstas no REGULAMENTO INTERNO PARA EXECUÇÃO DE OBRAS NAS UNIDADES PRIVATIVAS, comprometendo-me a respeitá-las e fazer com que sejam respeitadas por meus funcionários e/ou prepostos no decorrer do desenvolvimento das obras em minha unidade.

Local, data

_____

ASSINATURA DO TITULAR

Nome:

Identidade:

CPF:

Telefone de Contato:

FORMULÁRIO DE COMUNICAÇÃO
DE OBRAS EM UNIDADE PRIVATIVA

Condomínio: _____

Endereço: _____

Unidade: _____

Proprietário: _____

Telefone: _____

Endereço eletrônico: _____

Na qualidade de TITULAR da unidade acima referida, venho comunicar que no período de ____/____/____ a ____/____/____, serão realizadas as seguintes obras em minha unidade:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Declaro que as obras serão executadas em conformidade com o REGULAMENTO INTERNO PARA EXECUÇÃO DE OBRAS NAS UNIDADES PRIVATIVAS, cujo teor é de meu conhecimento e que será repassado aos executores dos serviços.

A relação de pessoas autorizadas a ter acesso à unidade no período das obras

( ) encontra-se anexada ao presente

( ) será enviada oportunamente

Local, data

_____

ASSINATURA DO TITULAR

ANEXO AO FORMULÁRIO DE COMUNICAÇÃO DE OBRAS EM UNIDADES PRIVATIVAS

1. Dados da unidade e proprietário

Condomínio: _____

Endereço: _____

Unidade: _____

Proprietário: _____

Telefone: _____

Endereço eletrônico: _____

2. Responsabilidade técnica

2.1 Responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos

(Identificação, Registro Profissional, ART/RRT)

( ) Projeto de Arquitetura

Nome: _____

Registro: _____

ART/RRT: _____

( ) Projeto de Estrutura

Nome: _____

Registro: _____

ART/RRT: _____

( ) Projeto de Instalações Hidrossanitárias

Nome: _____

Registro: _____

ART/RRT: _____

( ) Projeto de Instalações Elétricas

Nome: _____

Registro: _____

ART/RRT: _____

( ) Projeto de Instalação de Gás

Nome: _____

Registro: _____

ART/RRT: _____

( ) Outros Projetos

Nome: _____

Registro: _____

ART/RRT: _____

Nome: _____

Registro: _____

ART/RRT: _____

2.2 Responsável técnico pela execução da obra

Nome: _____

Registro: _____

ART/RRT: _____

Nome: _____

Registro: _____

ART/RRT: _____

3. Escopo da obra
(Assinalar as intervenções previstas)

( ) Pintura

( ) Reparos localizados: _____

( ) Substituição de louças e metais (sem alteração de posicionamento)

( ) Substituição de acabamentos elétricos (placas de tomadas e interruptores)

( ) Instalação/substituição de rebaixos de teto

( ) Substituição de revestimentos de pisos, com demolição com equipamento

( ) Substituição de revestimentos de paredes, com demolição com equipamento

( ) Demolição/Construção de paredes

( ) Acréscimo de área construída (extensão horizontal, acréscimo de pavimento)

( ) Modificações em elementos estruturais (demolição, supressão, remoção, acréscimo, alteração)

( ) Acréscimo de cargas (elevação de piso, instalação de banheira ou ofurô instalação de piscina, construção de pavimento, acréscimo de área)

( ) Intervenções em instalações elétricas

( ) Intervenções em instalações hidrossanitárias

( ) Intervenções em instalações de gás

( ) Instalação de aparelhos/equipamentos de sistema de ar-condicionado

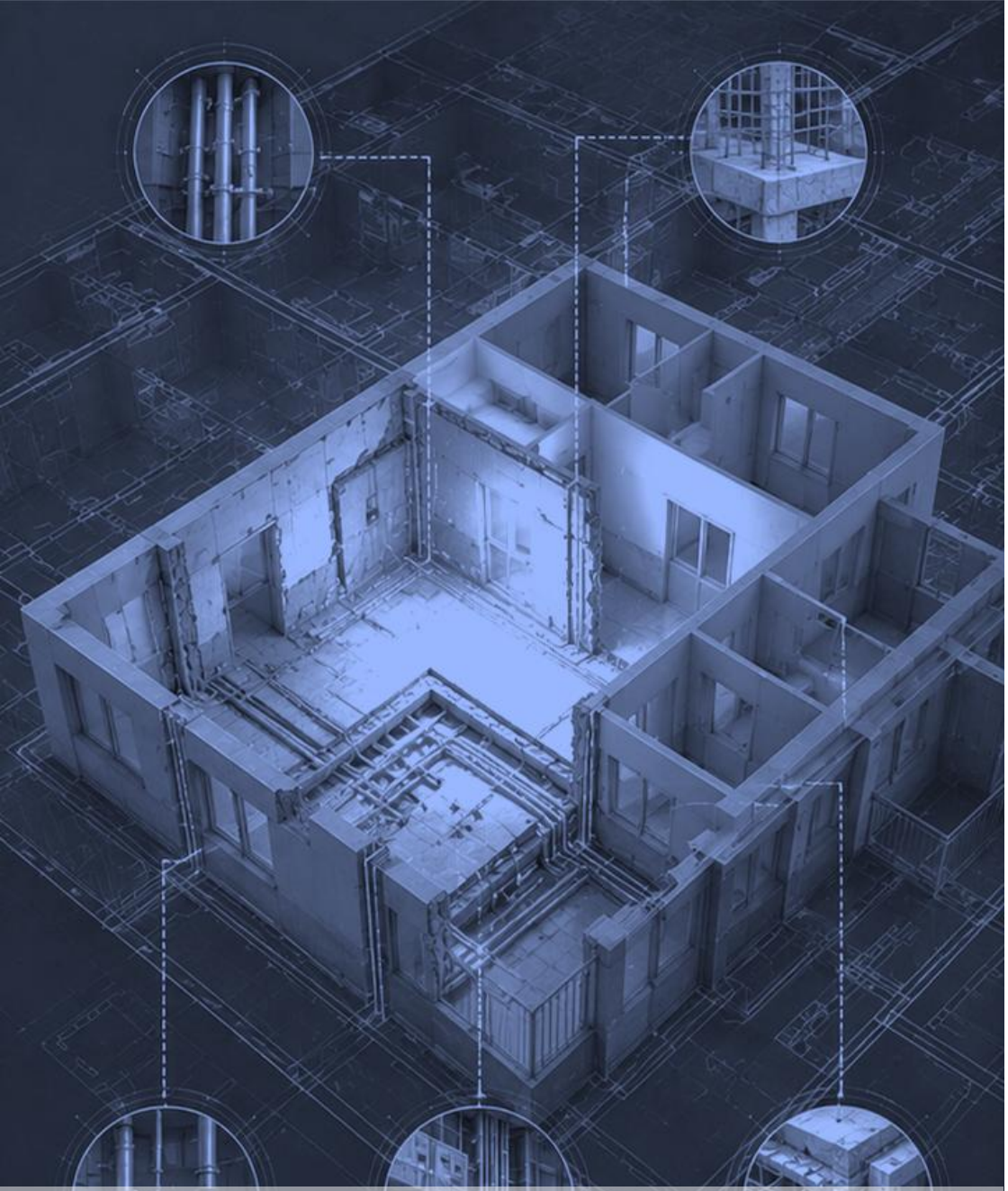
( ) Intervenções em sistemas de exaustão ou ventilação mecânica

( ) Intervenções em sistemas de impermeabilização

( ) Substituição de esquadrias externas (em fachadas e circulações comuns)

( ) Fechamento/envidraçamento de varandas ou sacadas

Além das informações preliminares requeridas neste formulário, deverá ser apresentado o Plano de Reforma, contendo a descrição detalhada das atividades, a análise dos possíveis impactos das obras nos sistemas da edificação, as medidas preventivas e de proteção que serão adotadas durante a realização das obras, as medidas mitigadoras em caso de danos às partes comuns e a terceiros, a relação contendo a identificação completa dos funcionários e/ou prestadores de serviço, os documentos técnicos das obras pretendidas (projetos, memoriais descritivos, cronograma físico, ARTs e/ou RRTs, licenças aplicáveis que deverão ser obtidas anteriormente ao início das obras) e os demais requisitos definidos na ABNT NBR 16280.



IBAPE-RJ

INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA