



Consultoria e Soluções  
em Reforma e Construção  
**11 98182 5670**

# FAQ

## NBR 16280

Desde 2014 está em vigor a NBR 16.280, norma da ABNT, que regulamenta as reformas em edificações.

A NBR 16280 estabelece que toda reforma de imóvel que altere ou comprometa a segurança da edificação ou de seu entorno precisará de laudo técnico assinado por engenheiro (RRT) ou arquiteto (ART).

Síndico ou administradora, com base em parecer de especialistas, poderão autorizar, autorizar com ressalvas ou proibir a reforma, caso entendam que ela poderá colocar em risco a edificação.



**A norma da ABNT não é uma lei, mas é preciso segui-la.**

As jurisprudências mostram que o caminho é obedecer às normas da ABNT, que mesmo sem ter força de lei, em caso de algum acidente, responsabilizam, cível e criminalmente, pelo seu não cumprimento, o síndico e o morador que fez a reforma.



**.Se você for executar apenas uma pintura ou instalar**

**redes de proteção, não é necessário obter ART/RRT**

Nem é preciso autorização do síndico, mas é importante lembrar que mesmo antes da **NBR 16280**, os moradores já deveriam elaborar um plano e enviá-lo ao síndico, quando fossem efetuar alguma mudança que impactasse na estrutura da edificação.



**É necessário avisar o síndico se for trocar o piso.**

A questão não é a troca de um piso por outro em si, mesmo que semelhante. O problema é a remoção do piso com a utilização de ferramental de alto impacto, como as marretas, e, além disso, o peso do novo piso, que pode ser incompatível com a estrutura da laje. É importante que a substituição seja feita por empresa profissional especializada que forneça um RRT ou ART.



**A norma vale também para as áreas comuns do condomínio, como reparo de quadras, churrasqueira e**

**salão de festas.**

Nesses casos que geralmente envolvem grandes somas já era comum a escolha de empresas especializadas e capacitadas que oferecessem responsabilidade técnica (RRT/ART) pelo projeto.



**Além da RRT / ART, o morador deve entregar um escopo da obra.**

No momento de pleitear a autorização para sua reforma, que deve explicar quais serão as alterações desejadas, um cronograma da mesma, que mostre quanto tempo a mesma deve durar, e se vai haver ruídos e em qual período. Também deve entregar os nomes das empresas que efetuarão o reparo, além dos funcionários envolvidos na obra.



**Reparos nas instalações de gás precisam de RRT/ART.**

Tanto pela intervenção na estrutura, como pelo risco de explosão ou vazamento que envolvem a obra.



**Envidraçamento de sacadas precisa de RRT/ART.**

À medida que é uma obra relativamente grande e que pode afetar a estrutura da edificação.



### **Substituir o forro de gesso não precisa de RRT/ART.**

A princípio, como o material já existia, trocá-lo por um novo não acarreta prejuízo para a estrutura, mas se o novo forro for de material muito diferente do original ou mais pesado, precisa de RRT/ART.



### **Reparos hidráulicos podem precisar de RRT/ART.**

Se for apenas uma intervenção para manutenção, não. Mas, se houver necessidade de usar ferramental de alto impacto, ou perfurar uma laje, por exemplo, nesse caso a RRT/ART é recomendada.



### **Para instalar ar condicionado, spa ou banheira precisa de RRT/ART.**

Normalmente essa alteração vai incluir quebra de paredes e pode mexer com a parte estrutural da edificação.



### **Reformas na parte elétrica precisam de RRT/ART.**

Na grande maioria dos casos de reforma, onde há necessidade de um engenheiro eletricista, é preciso uma RRT/ART. Para a mera manutenção ou pequenos reparos, situações em que basta um técnico eletricista não precisa.



### **Se um morador fizer uma reforma sem apresentar a RRT/ART.**

O síndico pode parar a obra de diversas formas. O ideal, é fazer um pedido formal da RRT/ART protocolado. Caso não seja atendido, ele pode pedir o embargo da obra na prefeitura e fazer um B.O. relatando o fato. Pode também entrar com uma ação cível, pedindo a paralisação da obra. Outra saída é não permitir a entrada no condomínio do material ou dos funcionários da unidade em reforma.



### **O síndico precisa do apoio de um engenheiro ou arquiteto para validar as RRTs/ARTs recebidas.**

O síndico sozinho normalmente não tem condições técnicas de avaliar o que lhe é apresentado. No caso de grandes reformas, é recomendado que o síndico possa dividir a responsabilidade de analisar os projetos e RRTs/ARTs. O síndico pode contratar uma empresa especializada para esse serviço, com um engenheiro ou arquiteto responsável. Outra alternativa é a administradora do condomínio oferecer esse serviço. Uma terceira opção, é ter algum morador, engenheiro ou arquiteto, que possa ajudar o síndico na leitura dos projetos e suas devidas aprovações.



### **Quando o próprio síndico está fazendo reformas estruturais dentro de seu apartamento.**

O ideal é formar uma comissão de obras aprovada em assembleia, com poder de fiscalização que peça para o síndico toda a documentação pertinente à sua obra. Caso o síndico não obedeça às regras instituídas em assembleia, o mesmo poderá ser deposto pelos trâmites legais, e dessa forma, obrigado a seguir o que pede a norma.



O proprietário é responsável pelo acompanhamento dos serviços no imóvel em reforma e pelo cumprimento às normas vigentes e regulamentos internos estabelecidos, respondendo por quaisquer danos ou incômodos causados a terceiros pelos seus prepostos;



Consultoria e Soluções  
em Reforma e Construção

**11 98182 5670**