

A NOVA REGRA DA ABNT SOBRE REFORMAS – A NBR 16.280

Por: Suse Paula Duarte Cruz
Kleiber – agosto 2014

Advogada Especialista em Direito
Civil e Processual Civil pela
Escola Paulista de Direito e
Especializanda em Administração
Condominial pela Universidade
Secovi-SP.

A NBR 16.280, cuja vigência se iniciou no dia 18 de abril de 2014 e tem por desiderato maior promover a segurança das edificações quando sofrerem reformas.

Como não poderia deixar de ser em nosso país, as regras, normas e leis desta relevância são aprovadas depois da ocorrência de grandes catástrofes, como a dos edifícios que caíram no centro do Rio de Janeiro em janeiro de 2012, como informado anteriormente, confirmando que a nossa cultura não é a da prevenção.

Logicamente, regras acerca de como devem ser efetuadas reformas sempre existiram através de lei federal representada pelo código civil e na cidade de São Paulo pelo código de obras. No caso dos condomínios, a grande maioria das convenções e regulamentos internos previam, ainda que de modo menos profundo, os procedimentos a serem seguidos para a realização de uma reforma, como a comunicação ao síndico, entrega de laudo e demais documentos pertinentes.

Não posso deixar de frisar que algumas obras e reformas necessitam, ainda, de alvará da municipalidade, sob pena de autuação e embargo. Isto vem disposto no Decreto 32.329/92 e Lei 11.228/92-SP

Portanto, mesmo antes da NBR 16.280 existia regramento para as reformas, justamente pelo impacto delas.

Abro um parêntese para constar que segundo informado pela AABIC com base nos registros de CNPJ junto à Receita Federal atualmente existem 57.221 condomínios no Estado de São Paulo, sendo que na Capital são 24.360¹, o que me faz concluir que há necessidade premente de fiscalizar, de forma coercitiva, as obras, sobretudo nos condomínios onde há grande número de concentração de pessoas.

Destarte, ao poder público cabe o dever de fiscalizar obras e reformas, não sendo correto inverter tal dever impondo-o ao particular, mas a este cabe a obrigação de zelar pelo cumprimento da lei e das normas?

Sim. E justamente por isto qualquer pessoa, fosse do mesmo imóvel (como o condômino) ou vizinhos podem denunciar obras, visando atestar a sua regularidade com o seu prosseguimento ou a eventual paralisação.

A NBR 16.280 trouxe um conjunto de exigências a serem cumpridas por todos que realizem obras em seu imóvel, cuja aplicação é de âmbito federal.

¹ <http://www.aabic.com.br/informacoes/release/exibir/?id=105> – acesso 20-08-2014

É possível dizer que ela compilou nestas exigências várias já existentes em legislação federal, municipal, em convenções, todavia, extirpou a figura do amadorismo impondo a entrega de laudos firmados por profissionais habilitados.

Embora a intenção seja a melhor, não é demais dizer que o grande alvoroço criado em torno da novel NBR 16.280 é fruto do desconhecimento da grande maioria das pessoas quanto às obrigações a serem cumpridas para que uma reforma ocorra de modo seguro e que já existiam, como dito, sobretudo, no caso de condomínios de prédios, já que uma obra mau elaborada pode causar sérios danos estruturais pondo em risco a vida e a saúde dos seus habitantes e do entorno ou simplesmente a perda de garantia para imóveis mais novos.

E nesta esteira, o artigo 1.348, IV e V do Código Civil já previa o dever do síndico de “IV-cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; V- diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”, logo é seu dever observar se a legislação e normas correlatas sobre reformas estão sendo cumpridas.

O Secovi mesmo antes da elaboração da NBR 16.280 já trazia sua lição no Manual do Proprietário, Uso, Operação e Manutenção do Imóvel, 3ª. edição, p. 87, Secovi, ponderando que a:

“...alteração das características originais podem afetar os seus desempenhos estruturais, térmico, acústico, dos sistemas do edifício, etc. Portanto, devem ser feitas sob a orientação de profissionais/empresas especializadas para tal fim. As reformas deverão seguir as diretrizes da ABNT referente aos sistemas que sofrerão alteração.”

Mas atualmente há a norma e a sua detida análise trará a certeza de que sua abrangência vai desde a programação, controle até a execução e conclusão da obra, visando a segurança tanto da edificação em reparo como do seu entorno. Frise-se que ela não mantém qualquer relação com obras que sejam de manutenção, mas de reforma, portanto implicam em alteração do original.

E, os imóveis com o passar dos anos acabam por envelhecer e exigem intervenções.

Algumas intervenções visam recuperar suas funções de serviço, as quais vêm descritas no projeto inicial do empreendimento e com o decurso do tempo e pelo uso necessitarão de ajustes, modernização ou até recuperação.

E novamente me apoderando das preleções do Secovi, tenho que “a durabilidade de um produto se extingue quando ele deixe de atender as funções que lhe foram atribuídas, quer seja pela degradação que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho, quer seja por obsolescência funcional.” (mesma obra, p. 11).

A recuperação das funções de serviço e da durabilidade serão obtidas através das obras de reforma, portanto.

Então é fácil concluir que tudo que altere/modifique o original e que se utilize de ferramenta de alto impacto, deverá seguir estritamente o determinado pela NBR 16.280, especificamente no que se refere à estrutura, vedações e quaisquer outros sistemas da edificação.

A NBR 16.280 elenca os procedimentos que devem ser adotados para a realização de uma reforma, seja tanto na área comum como na privativa, desde que não se trata de

manutenção e afetem “a estrutura, as vedações e quaisquer outros sistemas da edificação”.

O roteiro a ser seguido é basicamente o seguinte e é fruto de amplo estudo da própria norma e material correlato:

- a- Apresentação por parte do condômino do plano de reforma, concepção e cronograma, o qual deverá ser elaborado por profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto), contendo o que será modificado em detalhes, com memoriais descritivos e quantitativos, desenhos, plantas, cálculos e documentos com referências técnicas, normas e regulamentações expedidas pelo Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura (CONFEA). A emissão e pagamento das respectivas ART (anotação de responsabilidade técnica/CREA-engenheiros) ou RRT (registro de responsabilidade técnica/CAU-arquitetos);
- b- O impacto da reforma nas demais áreas do condomínio e seu entorno e informações sobre a geração de ruídos;
- c- Apresentação das formas que serão empregadas para garantir a segurança dos funcionários da obra com o uso de EPI'S, segurança da edificação e de seus usuários durante e após a reforma;
- d- Apresentação do prazo que durará, dos materiais que serão utilizados, quantidade, identificação e horário de trabalho dos funcionários da obra;
- e- Indicação do local onde serão armazenados os materiais, resíduos e insumos e como serão descartados;
- f- Indicação financeira/custos do projeto;
- g- Indicação da responsabilidade técnica pelo projeto, fazimento e supervisão durante a realização da obra e
- h- Entrega do laudo de conclusão e as alterações que deverão ser efetuadas nos manuais da edificação diante da alteração havida na unidade autônoma, cumprindo as NBR's 14.037 e 5674.

Este plano deverá ser entregue ao síndico para que avalie e somente após autorize a iniciação da reforma ou não. Caso o síndico não autorize a reforma, deverá justificar por escrito a motivação.

E neste momento instaura-se uma celeuma:

O síndico tem aptidão técnica para avaliar laudos técnicos expedidos por engenheiros ou arquitetos?

Obviamente, se ele não for da mesma área não terá.

Então, o síndico poderá valer-se de outro engenheiro ou arquiteto para avaliar a documentação apresentada pelo condômino, emitindo seu parecer e orientação quanto à aceitação ou não pelo condomínio, através de seu síndico.

Porém, tem o síndico a obrigação de contratar outro profissional para fazer tal avaliação? Não basta que a documentação apresentada pelo condômino já tenha sido elaborada por um profissional que assumirá toda a responsabilidade pelo projeto, execução e entrega dele?

Penso que sim, pois embora a NBR 16.280 diga que o plano de reforma seja avaliado por profissional outro que não o contratado pelo condômino, não parece razoável fazê-

lo, pois seria colocar em descrédito aquele técnico que elaborou e firmou o plano de reforma apresentado pelo condômino.

Nem de longe poderá se cogitar que pelo fato do síndico não ter se valido de outro engenheiro para emitir parecer sobre o plano de reforma de seu colega acarretaria àquele primeiro qualquer responsabilidade, pois, ao síndico compete fazer as regras serem cumpridas e não atestar a capacidade de realização delas.

É o mesmo que punir a vítima pelo ato do ofensor.

Lado outro, não há nada que impeça o síndico de obter uma avaliação técnica acerca da documentação apresentada pelo condômino. Todavia, tal conduta gerará custos que, em tese, deveriam ser quitadas pelo condômino que deseja a reforma. E assim sendo haveria duplo pagamento pelo mesmo ato, o que não parece justo.

A sugestão que faço é que o condomínio mediante aprovação assemblear elabore ao que chamo de seu “estatuto de obras” e nele elenque tudo o que precisa ser apresentado e elaborado sob a responsabilidade de um profissional já contratado pelo próprio condomínio. Ou seja, o condômino se valeria de profissional já indicado e aprovado pelo condomínio, por seus pares, excluindo a dúvida na questão da necessidade de uma segunda contratação ou não, mesmo porque há a identificação do responsável de confiança dos condôminos pela obra em todas as suas etapas.

Com relação aos custos, neste caso, caberá exclusivamente ao condômino que deseja a reforma.

Outra situação possível de existir é o condomínio desautorizar a realização da reforma através de parecer motivado pelo seu engenheiro ou arquiteto. E neste caso quem dirime a divergência?

Os profissionais, um que elaborou o plano de reforma e o outro que o invalidou, juntamente com o condômino, poderão através do poder mediador do síndico tentar um ajuste favorável a todos. Sem êxito, certamente a contenta será solucionada pelo Poder Judiciário, o que certamente trará custos e dissabores a todos.

Portanto, me parece que o mais recomendável visando o cumprimento da norma e a reforma como desejada pelo condômino, seja a aprovação assemblear de todos os procedimentos e do profissional que os assistirá.

Após a apresentação do plano de reforma e documentação respectiva, inclusive da ART ou RRT e, da autorização para início das obras expedida pelo síndico é de sua importância que este comunique aos demais condôminos que haverá reforma na edificação, dando ciência a todos que poderão vigiar o seu andamento.

E neste aspecto, outro ponto que se faz premente refere-se ao fato do condômino não executar a obra da forma como constante do plano de reforma.

O que poderá ser feito pelo representante legal do condomínio?

Entendo que o síndico pode impedir a entrada de materiais e funcionários, cujo ato se justifica em cumprimento ao seu dever legal e exercício regular de se fazer cumprir as regras visando a segurança da edificação. Esta conduta é excludente de responsabilidade se alegada pelo condômino infração ao seu direito de propriedade, a teor do contido no inciso II, do artigo² 188 do Código Civil e, inclusive autorizada pelo

² Código Civil. Artigo 188. Não constituem atos ilícitos:

item 5.2.6 do texto da NBR 16.280 que determina a imediata interrupção da obra com o impedimento do acesso de pessoas e materiais.

Somado a isto, notório ainda que o interesse da coletividade em ter segurança se sobrepõe ao interesse do particular em ter seu imóvel reformado, cabendo, destarte a proibição de prosseguimento da reforma.

Todavia, há discussão acerca da obrigatoriedade do cumprimento da norma, se tem ou não força de lei. Na minha opinião a NBR 16.280 não é lei, mas sim conjunto de orientações, porém, sua aplicação deve ser imediata, já que a ABNT é órgão reconhecido e apto a expedir normas que nortearão decisões judiciais futuras.

E, assim para evitar qualquer exposição ou risco ao síndico recomendamos que ele comunique por escrito ao condômino o descumprimento do escopo, imponha-lhe a proibição de continuidade, aplique multa, registre o competente boletim de ocorrências junto à autoridade policial, denuncie junto à Prefeitura Municipal e sem êxito busque a intervenção do Poder Judiciário, tudo visando interromper a obra e os riscos que dela possam advir.

Assinale-se que não apenas o plano e cronograma de obra deverão ser cumpridos, mas todas as regras previstas na convenção e regulamento interno do condomínio, especificamente quanto aos horários, forma de utilização dos elevadores para não gerar sobrecarga, locais adequados para passagem de pessoal e material, descarte destes últimos, etc. Portanto, o profissional responsável pela obra precisa conhecer tais exigências do condomínio e dar a elas cabal cumprimento, não bastando ater-se apenas ao cumprimento do plano de reforma, sob pena desta ser paralisada, porém, por outro motivo que não a atenção às exigências da NBR 16.280.

Inclusive, qualquer morador poderá intervir, seja juntamente com o síndico ou na desídia deste, exercendo seu direito de fazer cessar a interferência pelo uso anormal da propriedade confinante, com fulcro nas relações de vizinhança previstas no artigo 1.277 do Código Civil, que prevê:

“Artigo 1.277. O proprietário ou possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização da propriedade vizinha.”

Por fim, esclarece Rodrigo Karpta quanto aos deveres do síndico:

“Ele é o guardião do condomínio. Algumas convenções e regimentos internos exigem que antes do início das obras o condômino envie a planta modificada e o alvará para a realização da obra. Na omissão desta cláusula, o síndico tem o dever, no exercício de suas funções de requerer ao condômino, antes do início da obra, o alvará ou o requerimento autuado e a identificação do engenheiro ou arquiteto responsável pela obra.” (Revista Supra, ano 10, nº 112, julho/2014, p. 25).

Logo, é dever do síndico, como visto fazer cumprir todas as leis e determinações vigentes.

Outra indagação que se faz presente na rotina daqueles que atuam em condomínios se refere a quais obras precisam do plano de reforma e que portanto, se submetem a NBR 16.280.

Primeiro convém registrar que qualquer evento que altere o dia-a-dia do condomínio deverá ser comunicado por escrito à portaria/zelador, tais como: a entrega ou retirada de mercadorias, pintura, serviços de manutenção, indicando o condômino quando ocorrerão e os nomes das pessoas que comparecerão ao condomínio. Isto mantém estreita a relação em prol da segurança e harmonia dos moradores e usuários da edificação.

Em prosseguimento, me parece que a NBR 16.280 diferenciou as obras que precisam de laudo assinado por profissional, através da identificação das obras de reforma que precisam ou não de empresa especializada ou capacitada para a sua realização. Mas qual a diferença entre elas?

As empresas especializadas apresentarão as anotações de responsabilidade técnica sobre aquilo que será executado e, portanto, terá a identificação do profissional responsável.

A empresa capacitada, por sua vez, é aquela que recebe e segue orientação e capacitação de um técnico habilitado, a teor do contido na ABNT-NBR 5674 – que trata de manutenção das edificações e, portanto, não se refere à reforma.

E não se referindo à reforma não se aplica a NBR 16.280.

Para apontar quais as reformas necessitarão do laudo do profissional basta acompanhar o que diz a NBR em comentário, no anexo I, quanto à utilização de empresa especializada ou capacitada.

Assim, as obras cuja indicação seja de empresa especializada necessitarão de cumprimento das orientações elencadas na NBR 16.280. As que indicam apenas sua realização por empresa capacitada dispensam o seguimento da norma.

Importante consignar que algumas obras aparentemente simples, como troca de piso, de gesso do teto, por exemplo, em tese não necessitariam de plano de reforma e laudo técnico, porém, se fizerem uso de equipamentos e ferramentas de alto impacto (martelletes, por exemplo) e acarretarem sobrepeso, necessitarão seguir os procedimentos da NBR 16.280.

Fica claro que a intenção maior da norma é a segurança, pondo fim ao amadorismo através da imposição da presença de profissional habilitado, o qual responderá pela obra e pelo roteiro por ele elaborado, justamente nos locais onde a fiscalização pelo Poder Público se torna mais difícil, ou seja, dentro das unidades de apartamentos.

Não posso deixar de considerar que o excesso de procedimentos da norma, poderá estimular o seu descumprimento, pois na nossa sociedade, não prevalece a cultura da prevenção, mas da reparação associada a um dos maiores problemas nacional: a corrupção em todos os níveis.

Por fim, consigne-se que por edificação entendem-se casas, prédios particulares e públicos, galpões, enfim, toda e qualquer construção que deverá seguir as regras contidas na NBR 16.280 quando realizadas reformas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

-Secovi/Sinduscon, Manual do Proprietário, Uso, Operação e Manutenção do Imóvel, 3ª. Edição).

-AABIC – [www. aabic.com.br](http://www.aabic.com.br)

-ABNT – NBR 16.280

– Revista Supra, ano 10, nº 112, julho/2014

- Código Civil