



Daphnis Lauro: Norma sobre obras gera polêmica em condomínios

As reformas nas unidades, sem amparo técnico de engenheiro ou de arquiteto, podem provocar danos materiais de grande monta e vítimas fatais. Praticamente todo adquirente de apartamento ou casa, integrante de condomínio, pretende fazer alterações, desde a troca da parte elétrica, hidráulica ou pisos, até a eliminação de paredes. É salutar, mas tudo tem que ser feito com o máximo cuidado.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas editou a Norma nº 16.280 de 2014, que disciplina as reformas em edificações, com o objetivo de evitar que ocorram desmoronamentos.

Segundo essa norma, toda reforma de imóvel que altere ou comprometa a segurança da edificação ou de seu entorno precisará ser submetida à análise da construtora e do projetista, se estiver dentro do prazo decadencial (a partir do qual vence a garantia). Após esse período, será exigido laudo técnico assinado por engenheiro ou arquiteto.

A obra somente poderá ter início após a aprovação do projeto pelo condomínio. Se o síndico entender, baseado em parecer de arquiteto ou engenheiro, que ela colocará em risco a edificação, poderá proibir a reforma, pois o interesse da comunidade condominial está acima do interesse particular de qualquer condômino.

Essa norma orienta o síndico e o interessado na obra, incluindo métodos para planejamento, projetos, análises técnicas e implicações de reformas nas edificações; alteração das características originais da edificação ou de suas funções; descrição das características da execução das obras de reforma; segurança da edificação do entorno e dos usuários; registro documental da situação da edificação, antes da reforma, dos procedimentos utilizados e do pós-obra de reforma e supervisão técnica dos processos e das obras.

Como é uma norma da ABNT, não é lei. Portanto, seu cumprimento não é obrigatório. Mas é aconselhável que seja respeitada, porque foi elaborada para o bem e segurança de todos os moradores de prédios de apartamentos.

Entretanto, surgem problemas que só o tempo se encarregará de resolver, alguns somente através de decisões judiciais. Por exemplo: quem deve pagar o engenheiro ou o arquiteto contratado pelo síndico para examinar o projeto da reforma e fiscalizar a obra até o seu final, para que não haja desvirtuamento do projeto?

Os síndicos não querem arcar com essa despesa, sob a alegação de que não é justo que os condôminos que não estão reformando suas unidades paguem. Sob essa ótica, quem deve pagar é quem está reformando seu apartamento. Este, por sua vez, recusa-se a pagar, pois justifica que já está pagando o engenheiro ou arquiteto para fazer a sua obra.

Por outro lado, nos casos de síndicos profissionais, seus salários devem ser majorados, uma vez que a responsabilidade se tornou muito maior.

Outra questão é o que exatamente estará incluído nas exigências da NBR 16.280. Há exemplos claros, como a eliminação de paredes, mas há reformas que não se limitam à mera pintura e é discutível se



chegam a comprometer ou não a segurança da edificação.

Date Created

07/07/2014