

---

## Norma da ABNT obriga edifício a apresentar “plano de reforma”

A série de tragédias nos últimos anos envolvendo quedas de edificações por conta de obras e reformas mal realizadas e sem o devido acompanhamento técnico, bem como a contínua expansão do setor da construção civil dos últimos tempos, fizeram aumentar a preocupação do setor sobre a necessidade de uma regulamentação específica para reformas em edifícios já em pleno funcionamento, seja em suas áreas privativas ou comuns.

Nesse sentido, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) editou a NBR 16.280, válida desde 18 de abril de 2014. A regulamentação surge após dois anos da tragédia ocorrida no centro da cidade do Rio de Janeiro envolvendo a queda do edifício Liberdade, que passava por uma reforma sem o devido acompanhamento e levou ainda à queda de duas construções vizinhas.

A norma estabelece a obrigatoriedade da apresentação de um “plano de reforma”, bem como procedimentos a serem observados durante todo o seu curso, desde sua aprovação até após a sua conclusão. As reformas que devem se submeter às diretrizes do novo conjunto de regras incluem não só aquelas que afetem a segurança da construção, mas também as que possam alterar suas vedações, seus sistemas de edificação, e o seu entorno.

Para tanto, a nova normativa estabelece que todo plano de reforma deve conter projeto técnico elaborado por profissional devidamente habilitado, obtendo todas as autorizações devidas perante o município, bem como a apresentação da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) da obra. Deverá ainda prever todo o cronograma da reforma, com seu prazo de duração, horário de execução das obras, dados dos profissionais envolvidos em sua realização, local de armazenamento de insumos, procedimentos de descarte de material, entre outros.

As novas regras trazem uma série de responsabilidades ao síndico, ao qual caberá a avaliação do projeto, bem como acompanhamento e fiscalização da obra, para garantir que esta seja feita de acordo com o previsto na legislação, normas técnicas, convenção e regimento interno do condomínio. O síndico poderá contratar empresa especializada ou responsável técnico para analisar os projetos e autorizá-los, parcialmente ou integralmente.

No caso de edificações nas quais não tenha expirado o prazo de garantia legal da construção, todos os projetos de reforma que possam afetar a estrutura, a vedação ou qualquer outro sistema da edificação, incluindo seu entorno, mesmo que assinados pelo respectivo profissional competente, deverão passar, obrigatoriamente, pela análise da construtora/incorporadora idealizadora do empreendimento.

Assim, além das responsabilidades relativas à prestação e assistência técnica ao condomínio, decorrente de vícios da construção, durante todo o prazo de garantia legal da construção, a construtora/incorporadora também deverá fornecer informações quanto a viabilidade técnica do projeto apresentado para a realização de reforma, bem como eventuais riscos que devam ser observados.

A responsabilidade da construtora/incorporadora somente se cessará após decorrido o prazo de garantia legal da construção, não sendo assim mais demandada para análise de tais projetos. O síndico do

condomínio, por sua vez, deve contratar um responsável técnico para analisar cada um dos novos projetos de reforma, incluindo as do próprio condomínio. Seja antes ou após o prazo de garantia legal, na prática verificamos que há duplicidade do trabalho, porque deverá haver manifestação de um profissional responsável por analisar o projeto, o qual deverá ser elaborado também por outro profissional habilitado.

É certo que a análise a ser realizada pelas construtoras/incorporadoras durante o prazo legal deverá englobar, especificamente, as questões estruturais e de segurança da edificação em relação à execução da obra de reforma, não havendo qualquer obrigação na condução e fiscalização da obra. No entanto, tal demanda trará custos consideráveis às empresas, que necessitarão da disponibilização por essas construtoras/incorporadoras de profissionais habilitados para esse tipo de análise, além de dever manter em arquivo todos os registros de tais projetos e as respectivas análises, de forma a se resguardar de futuras e eventuais responsabilidades que possam ser alegadas em caso de danos daí decorrentes.

Ainda não é possível prever como o Judiciário se portará quanto à delimitação das responsabilidades de cada um destes participantes no processo de execução do plano de reforma, em especial na hipótese da ocorrência de quaisquer tipos de sinistros decorrentes da execução de suas obras, seja em relação ao síndico, à incorporadora/construtora, ao solicitante e aos profissionais responsáveis pelo projeto e condução da obra. Entretanto, a iniciativa de prevenção de acidentes é sem dúvida salutar.

**Date Created**

27/09/2014