

FIM DO IMPROVISO NA OBRA

Norma da ABNT determina que reformas em edifícios sejam feitas por profissionais e avisadas a síndicos e administradoras

Lara Mizoguchi
lara.mizoguchi@extra.inf.br

► Pouco mais de dois anos após o Edifício Liberdade desabar na Avenida Treze de Maio, no Centro do Rio, devido a obras clandestinas feitas no prédio, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) criou a Norma Brasileira (NBR) 16.280, também conhecida como norma da reforma em edificações. Segundo a regulamentação, válida em todo o Brasil desde 18 de abril deste ano, intervenções que comprometam a segurança de condomínios deverão ser conduzidas por engenheiros ou arquitetos, e avisadas aos síndicos.

— A norma foi feita com o sentido de orientar a sociedade e evitar mortes, acidentes, ferimentos e desabamentos totais ou parciais de um prédio — afirma Agostinho Guerreiro, presidente do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do

Rio (Crea-RJ).

O arquiteto urbanista Sydnei Menezes, presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio (CAU-RJ) explica que, embora a norma não tenha a força de uma lei, deve ser seguida, não só porque pode ser usada como embasamento para questões jurídicas, mas para garantir a qualidade da obra:

ACIDENTE
A queda do
Edifício
Liberdade
matou 17
pessoas em
25/01/12

— A norma não é uma lei, é uma recomendação técnica que deve ser seguida, principalmente, pelos profissionais da área, para garantir, além da segurança da obra, a eficácia da sua realização também, com maior durabilidade.

Praticamente todas as reformas deverão ser comunicadas. A pintura é um dos únicos casos em que não será neces-

sário avisar a síndicos. Intervenções mais simples, como a colocação de piso sobre piso, no entanto, não precisarão de profissionais qualificados, mas deverão ser informadas ao síndico ou à administradora, por meio de um documento chamado plano de reforma.

— Trabalhos mais simplificados não precisariam da figura de um engenheiro ou de um arquiteto. Mas têm que ter um plano com indicação de cronograma do trabalho que vai ser feito. Mesmo que seja simples, precisa ser analisado pelo síndico — explica o engenheiro civil Jerônimo Cabral de Fagundes Neto, que participou da elaboração da norma, como representante do Instituto de Engenharia de São Paulo, onde é diretor do Departamento de Engenharia de Produção. ▾



MAIS NO SITE
extra.globo.com

Confira um modelo de plano de reforma.



Obra em andamento: cronograma deve ser entregue a condomínio

‘É um respaldo técnico e jurídico’

DEPOIMENTO

JERÔNIMO FAGUNDES
Engenheiro que participou da elaboração da norma

► A nova norma procura ordenar a gestão e orientar nos casos de reformas: o que fazer antes, como agir durante e depois da obra. O síndico e a administradora deverão arquivar todos os planos de reformas. É um respaldo técnico e jurídico. Acho que as administradoras precisam se capacitar para orientar seus clientes, no caso das pequenas reformas, como a troca de piso. Isso pode até ser um diferencial de mercado.

PASSO A PASSO DA VALIDAÇÃO

1. CONTRATAÇÃO

Assim que a pessoa decidir fazer uma reforma numa unidade condominial, deve contratar um profissional, seja um arquiteto ou um engenheiro.

2. RESPONSABILIDADE

O arquiteto deverá preencher o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), disponível no site do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio (CAU-RJ). O engenheiro completará as informações necessárias na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), no site do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio (Crea-RJ).

3. VERIFICAÇÃO

Quem contratou os serviços pode conferir as informações que constam de ambos os documentos, por meio dos

sites dos conselhos, com o código dos procedimentos.

4. PLANO DE REFORMA

O profissional deverá preencher um plano de reforma, especificando os tipos de materiais utilizados (se são tóxicos, como será o armazenamento), se haverá intervenção em elementos estruturais do edifício e se haverá aumento de carga sobre o sistema elétrico. Nomes dos funcionários que farão as reformas, além de empresas contratadas (com dados como CNPJ e responsável técnico) também deverão constar do documento.

5. ENTREGA

O plano de reforma deverá ser entregue para o síndico ou para a administradora responsável pelo condomínio.

6. AVAL

Os síndicos e as administradoras poderão autorizar a realização da obra, parcial ou integralmente, ou proibi-la. Essa proibição poderá ser feita com a não permissão da entrada dos funcionários que trabalharão na obra e dos materiais que serão usados nela ou, ainda, por via judicial.

7. PROFISSIONAIS

Os conselhos fiscalizam o exercício da profissão de cada um dos seus filiados. Enquanto os arquitetos são monitorados pelo CAU, os engenheiros são controlados pelo Crea.

8. REFORMA

A obra deverá ser fiscalizada pelo síndico, pela administradora ou por um profissional designado por eles. Caso o que

esteja sendo feito fuja do escopo da obra, eles poderão proibir a continuação da reforma.

9. VALORES

A hora técnica dos arquitetos custa, em média, entre R\$ 250 e R\$ 350. A de um engenheiro, varia de R\$ 80 a R\$ 200.

10. PENAS

Caso a pessoa faça uma reforma sem avisar ao síndico, poderá ser condenada a cobrir o prejuízo do que estragou, como o conserto de um cano estourado, e até criminalmente — poderá ter que responder por lesões corporais, se alguém ficar machucado, ou por homicídio culposo, caso alguém morra. Se o síndico autorizar a obra e algum acidente acontecer, também poderá ser responsabilizado na Justiça.