ABNT NBR-16280

REFORMA EM EDIFICAÇÕES

Sistema de gestão de reformas - Requisitos

ENGº CIVIL ANTERO PARAHYBA

ARQ. ADRIANA ROXO

CAU-RJ - 07/08/2014

DA PORTA DE UMA UNIDADE PRIVATIVA

PARA DENTRO

HÁ MAIS COISAS DA PROPRIEDADE COMUM

E DA PROPRIEDADE DE TERCEIROS

DO QUE SE POSSA IMAGINAR...

AJP / ARNO

LAJES, VIGAS, PILARES

ALVENARIAS ESTRUTURAIS

ELEVAÇÃO DA ÁGUA

DISTRIBUIÇÃO DA ÁGUA POTÁVEL

DESCIDAS DE ESGOTO

DESCIDAS DE ÁGUAS PLUVIAIS

VENTILAÇÕES DAS TUBULAÇÕES

EXAUSTÕES

DISTRIBUIÇÕES ELÉTRICAS

DISTRIBUIÇÕES DE GÁS

ANTENAS DE TV, FM

TELEFONIA

INTERFONIA

ETC.

AJP / ARNO

AJP / ARNO

ASP / ARNO

AJP / ARNO

AJP / ARNO

AJP / ARNO

AJP / ARNO

ABNT NBR-16280

REFORMA EM EDIFICAÇÕES

Sistema de gestão de reformas - Requisitos

APLICÁVEL A OBRAS DE REFORMAS
EM EDIFICAÇÕES HABITADAS,
QUE PERMANECERÃO EM ATIVIDADE
DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS

APLICÁVEL A OBRAS DE REFORMAS
EM PARTES COMUNS E
EM UNIDADES PRIVATIVAS

AJP / ARNO

Objetiva assegurar que
as condições de uso, habitabilidade,
manutenção e segurança da edificação
sejam mantidas
durante a execução das obras e
permaneçam inalteradas
após a conclusão destas

AJP / ARNO

REQUISITOS PARA A GESTÃO DA REFORMA

Os serviços de reforma devem atender a um plano formal de diretrizes

PLANEJAMENTO

AJP / ARNO

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

(LEI Nº 8.078 / 1990)

ART. 39

É VEDADO AO FORNECEDOR DE PRODUTOS OU SERVIÇOS, DENTRE OUTRAS PRÁTICAS:

VIII - COLOCAR, NO MERCADO DE CONSUMO, QUALQUER PRODUTO OU SERVIÇO EM DESACORDO COM AS NORMAS EXPEDIDAS PELOS ÓRGÃOS OFICIAIS COMPETENTES OU, SE NORMAS ESPECÍFICAS NÃO EXISTIREM, PELA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT) OU OUTRA ENTIDADE CREDENCIADA PELO CONSELHO NACIONAL DE METROLOGIA, NORMALIZAÇÃO E QUALIDADE INDUSTRIAL (CONMETRO)

AJP / ARNO

ABNT NBR-16280

REFORMA EM EDIFICAÇÕES

Sistema de gestão de reformas - Requisitos

1. ESCOPO
2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS
3. TERMOS E DEFINIÇÕES
4. REQUISITOS PARA A GESTÃO DE REFORMAS
5. REQUISITOS PARA REALIZAÇÃO DE REFORMAS
6. INCUMBÊNCIAS OU ENCARGOS
7. REQUISITOS PARA A DOCUMENTAÇÃO DAS OBRAS

AJP / ARNO

REFORMA DE EDIFICAÇÃO

Alteração nas condições da edificação existente,
com ou sem mudança de função,
visando recuperar, melhorar ou ampliar
suas condições de habitabilidade, uso ou segurança
e que não seja manutenção

REQUISITOS PARA A GESTÃO DA REFORMA

Os serviços de reformas devem atender a um PLANO FORMAL de diretrizes que contemple:

- Preservação de sistemas de segurança
- Apresentação de modificações à construtora/incorporadora e ao projetista
- Apresentação de modificações ao responsável legal
- Meios de proteção aos usuários e à vizinhança
- Descrição dos processos para realização das obras
- Aprovação nos órgãos competentes
- Definição de responsáveis e suas atribuições nas diversas etapas
- Previsão de recursos para atender interferências, prevenir ou mitigar riscos
- Garantia da continuidade da manutenção no pós reforma

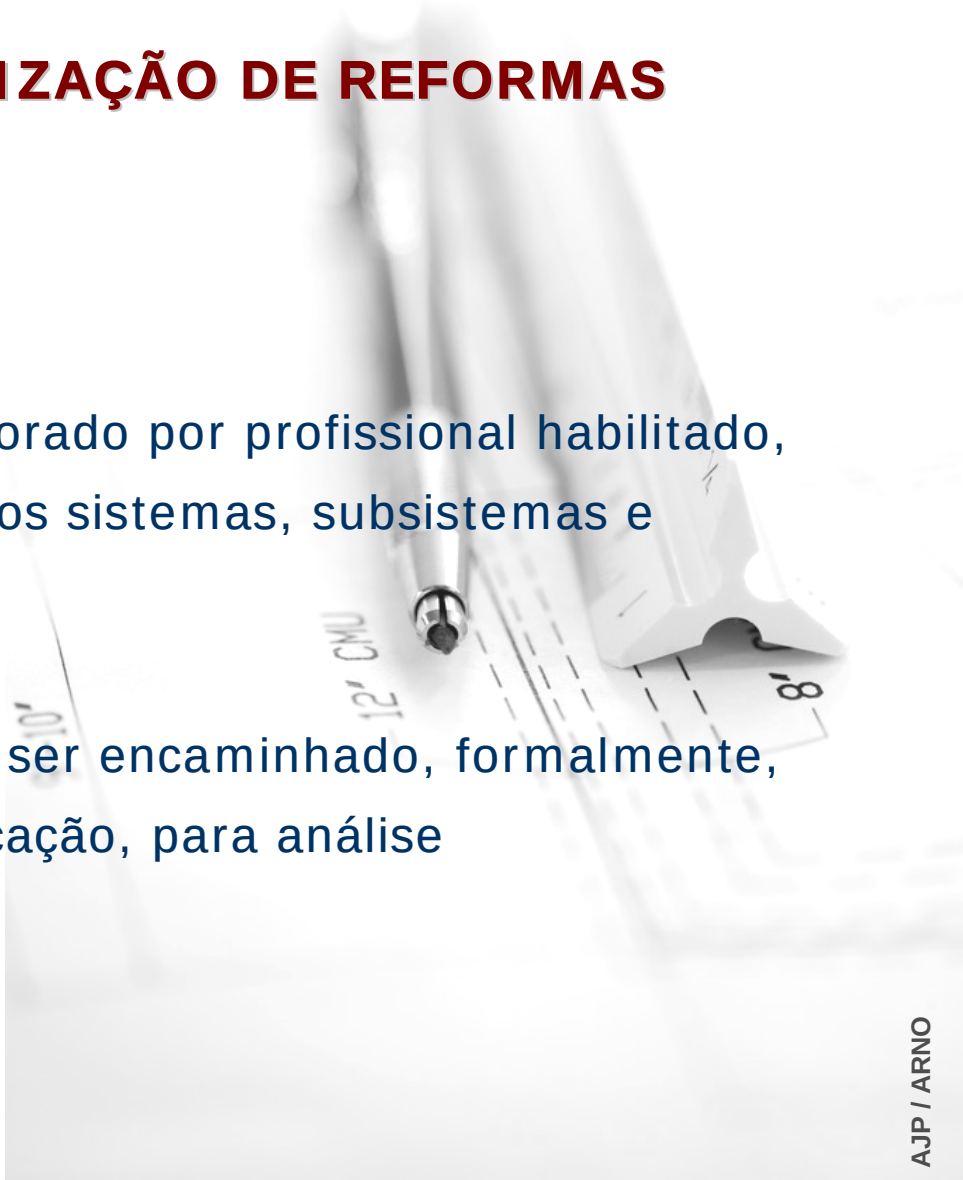
AJP / ARNO

REQUISITOS PARA REALIZAÇÃO DE REFORMAS

Gerais

O **PLANO DE REFORMA**, elaborado por profissional habilitado, deve apresentar os impactos nos sistemas, subsistemas e equipamentos da edificação

O **PLANO DE REFORMA** deve ser encaminhado, formalmente, ao responsável legal pela edificação, para análise



AJP / ARNO

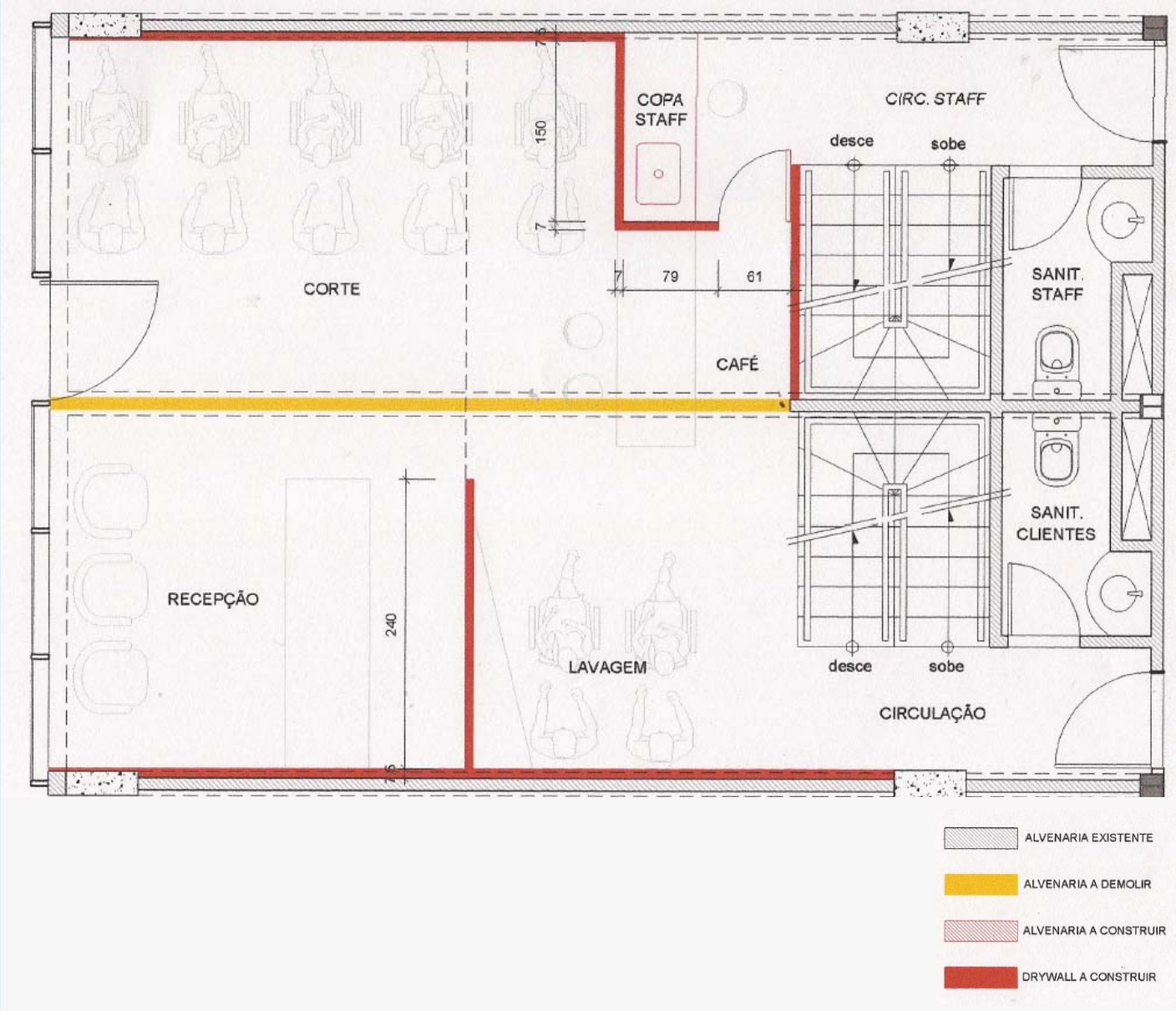
REQUISITOS PARA REALIZAÇÃO DE REFORMAS

Gerais

O **PLANO** deve atender às seguintes condições:

- Apresentação de projetos e escopo dos serviços
- Apresentação do cronograma
- Identificação de empresas e responsáveis técnicos
- Identificação de profissionais envolvidos na execução dos serviços
- Atendimento às legislações vigentes e normas técnicas aplicáveis
- Estudo sobre segurança durante a realização dos serviços
- Identificação de impactos na edificação e no entorno durante e após a reforma (ruídos, materiais perigosos, sobrecargas, alterações de sistemas, etc.)
- Definição de horários de trabalho
- Definição de procedimentos para entrada, circulação e armazenamento de insumos
- Definição de procedimentos para circulação, armazenamento e descarte de resíduos
- Identificação de alterações no manual de uso, operação e manutenção
- Identificação de interferências em planos ou procedimentos de manutenção

Apresentação de projetos e escopo dos serviços



AJP / ARNO

Identificação de impactos na edificação e no entorno

Identificação de interferências na edificação (sobrecargas)

AJP / ARNO

Identificação de interferências na edificação (alterações estruturais)

AJP / ARNO

Procedimentos para armazenamento de insumos e de resíduos

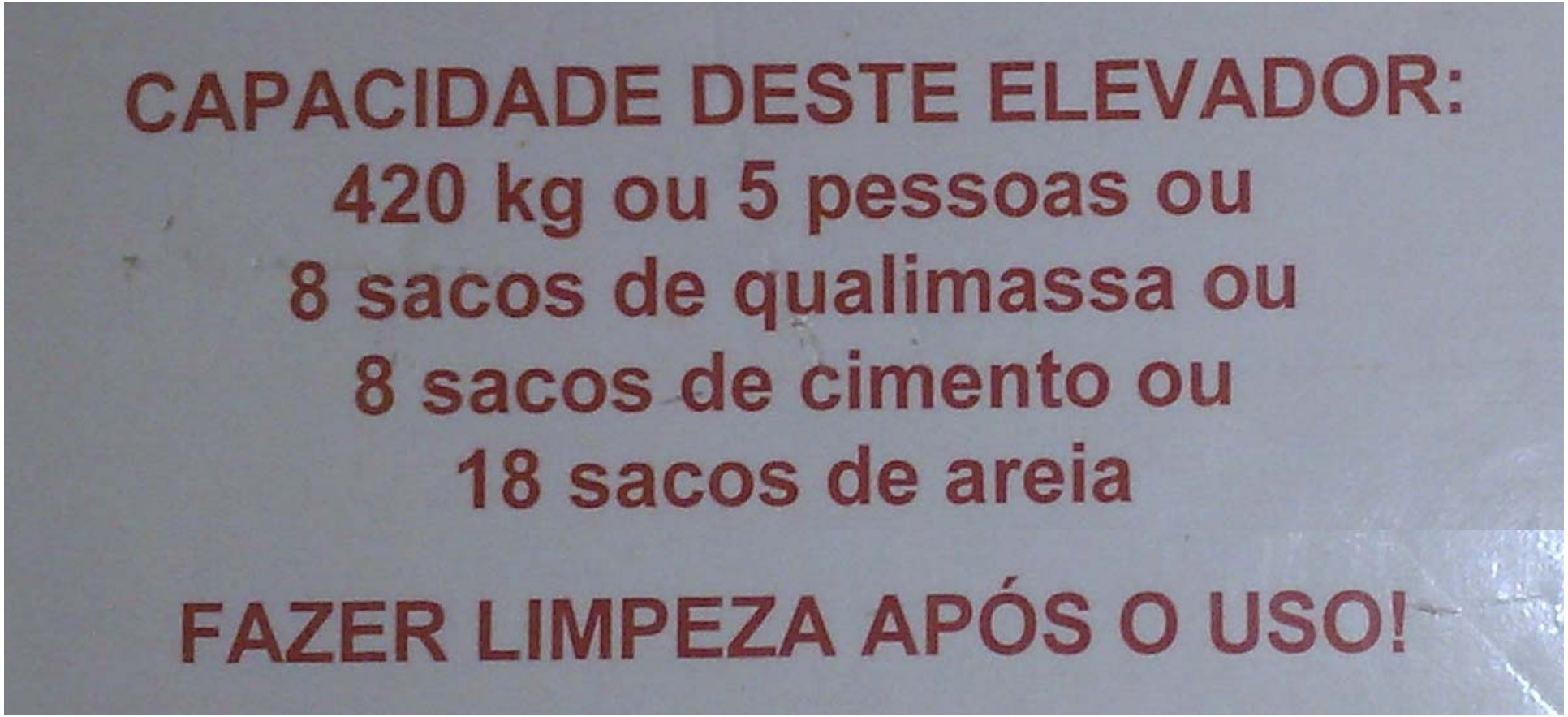
Procedimentos para armazenamento de insumos e de resíduos

AJP / ARNO

Procedimentos para armazenamento de insumos e de resíduos

AJP / ARNO

Procedimentos para circulação de insumos e de resíduos



AJP / ARNO

Armazenamento, transporte e disposição dos resíduos

AJP / ARNO

Não obstruir acessos a equipamentos de segurança

AJP / ARNO

Prever proteções e segurança para a realização dos serviços

AJP / ARNO

Prever proteções e segurança para a realização dos serviços

AJP / ARNO

Prever proteções e segurança para a realização dos serviços

AJP / ARNO

Identificação de interferências em procedimentos de manutenção

AJP / ARNO

REQUISITOS PARA REALIZAÇÃO DE REFORMAS

- Implementar controles para cumprimento do plano de reforma
- Interromper a obra em caso de necessidade de alteração de escopo, refazer o plano e submetê-lo à nova avaliação

AJP / ARNO

INCUMBÊNCIAS DO RESPONSÁVEL LEGAL

Antes

Informar requisitos e ações necessárias para realização de reformas

Receber as propostas ou o plano da reforma

Analisar, ou encaminhar para análise, as propostas ou o plano de reforma

Informar o resultado da análise ao solicitante

Informar aos demais usuários da edificação sobre as obras aprovadas

Durante

Verificar o atendimento ao plano de reforma

Fazer cumprir as deliberações em relação às obras aprovadas

Adotar as medidas necessárias em caso de identificação de riscos

Depois

Vistoriar e receber a obra concluída

Receber a atualização do manual da edificação

Arquivar a documentação da obra

AJP / ARNO

INCUMBÊNCIAS DO PROPRIETÁRIO DA UNIDADE

Antes

Encaminhar o plano de reforma ao responsável legal da edificação, para análise técnica e legal

Durante

Diligenciar para que a reforma seja realizada dentro dos preceitos de segurança e que atenda a todos os regulamentos

Depois

Atualizar o manual do usuário e da edificação, nos pontos alterados pelas reformas, conforme previsto na ABNT NBR-14037

AJP / ARNO

REQUISITOS PARA DOCUMENTAÇÃO DAS OBRAS DE REFORMA

Arquivo

Toda a documentação de obras de reforma deve ser arquivada como parte integrante do manual de uso, operação e manutenção da edificação

Toda a documentação deve estar disponível para consulta

Registros

Devem ser mantidos registros legíveis e acessíveis para possibilitar a consulta da realização das obras de acordo com o plano aprovado, contendo:

- Identificação da obra
- Data de execução
- Forma de arquivamento
- Documentação fornecida

AJP / ARNO

Estabelecer regras

Regulamento interno de obras

Controlar o cumprimento das regras

Fiscalização

Criar e manter arquivo

Dados e informações técnicas da edificação

Antero Jorge Parahyba

Adriana Roxo Nunes de Oliveira

consultores de engenharia legal
questões relativas à pós-ocupação
danos nas construções
conflitos

(21) 2547-4664 / 2257-0590

ajp.arno@terra.com.br

www.danosnasconstrucoes.com.br