

A Responsabilidade Técnica e Civil nas Reformas em Condomínios

Aplicação da NBR 16.280

José Carlos Gavião de Almeida – Advogado e Engenheiro - CAPE

José Luiz Gavião de Almeida – Desembargador- TJSP

Lívia Curzio Ferreira de Castro – Engenheira - CAPE

A NBR 16.280 – Reformas em Edificações – Sistema de gestão de Reformas – Requisitos

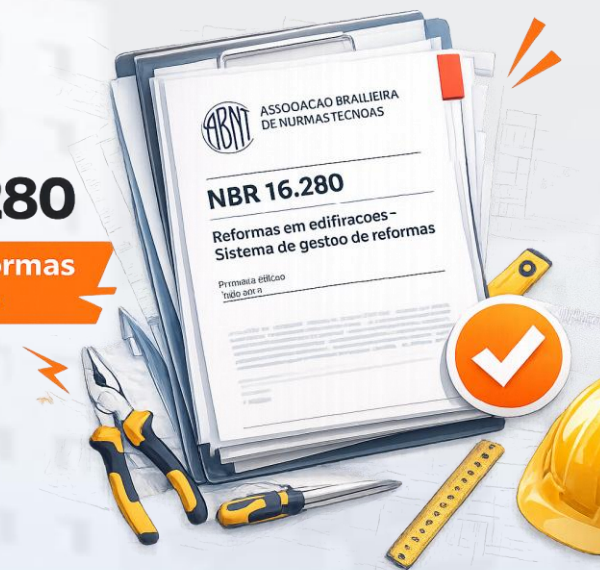
José Carlos Gavião de Almeida – Advogado e Engenheiro - CAPE

Por que falarmos sobre reformas em edificações ?

- Reformas podem comprometer a estrutura da edificação
- Aumento de acidentes em obras internas
- Falta de planejamento e controle
- Objetivo: garantir segurança e organização nas reformas

NBR 16.280

Norma para reformas em condomínios



Histórico da NBR 16.280

- Criada em 2014
- 1ª Revisão – 2015
- 2ª Revisão – 2021
- 3ª Revisão - 2024

O que é a NBR 16.280

- Norma que regulamenta reformas em edificações
- Define **procedimentos, responsabilidades e controles**
- Aplicável a:
 - Apartamentos
 - Salas comerciais
 - Áreas comuns

Princípios da Norma

- Segurança estrutural
- Responsabilidade técnica
- Planejamento obrigatório
- Rastreabilidade das intervenções

Quem são os envolvidos e Principais agentes



- Proprietário / condômino



- Síndico / administrador



- Engenheiro ou arquiteto



- Equipe executora

A responsabilidade técnica e a responsabilidade civil

José Luiz Gavião de Almeida – Desembargador- TJSP

**RESPONSABILIDADE
TÉCNICA**

**RESPONSABILIDADE
CIVIL**

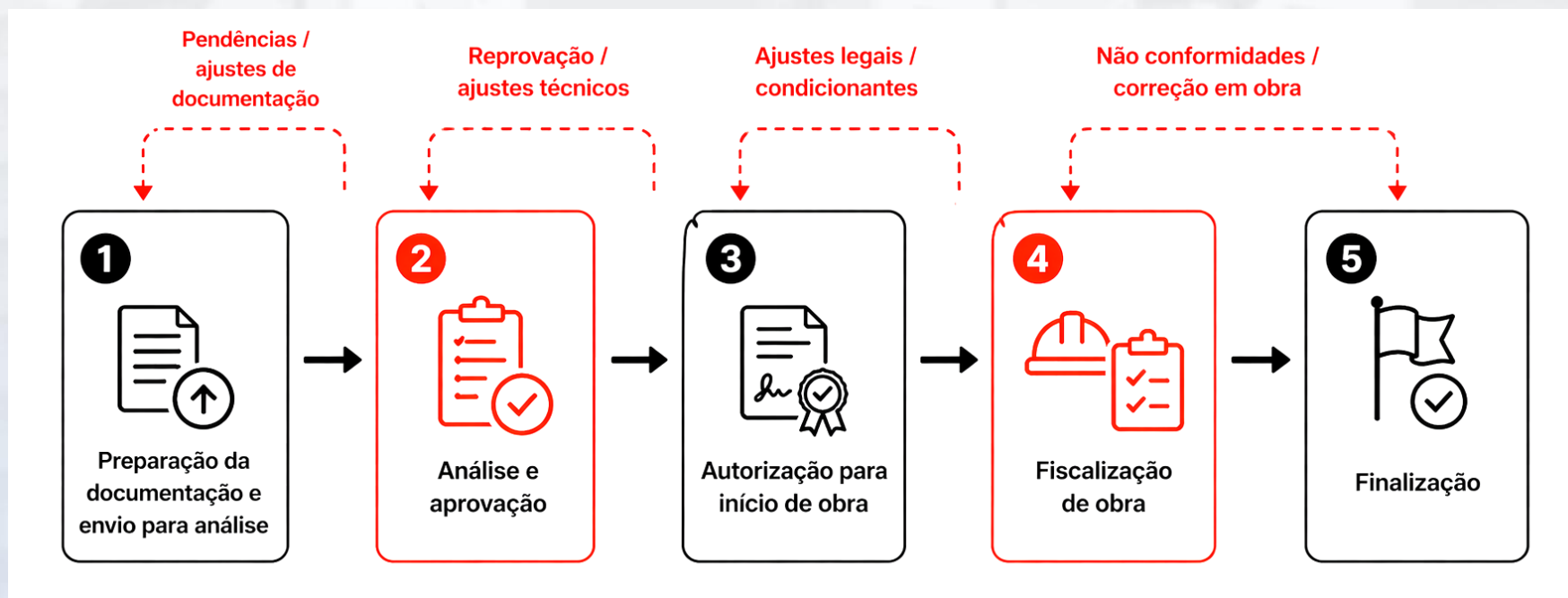
Responsabilidades dos envolvidos

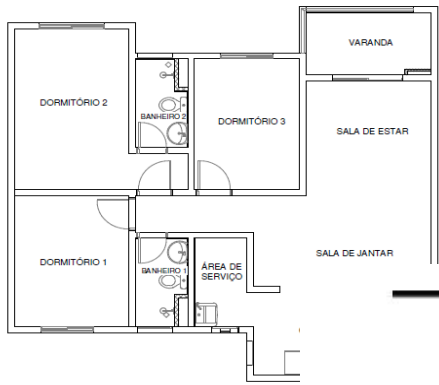
- **Proprietário:**
 - Solicitar autorização
 - Apresentar documentos
 - Atender as regras e normas
- **Síndico:**
 - Analisar a documentação
 - Avaliar a conformidade com as regras / normas
 - Aprovar
- **Responsável Técnico:**
 - Elaborar Plano de Reforma
 - Emitir a Responsabilidade Técnica ART/RRT
 - Acompanhar os serviços ate a finalização

A Aplicação da NBR 16.280 de Reformas em Edificações

Lívia Curzio Ferreira de Castro – Engenheira - CAPE

Fluxograma para Gestão de Reformas em Edificações





ARQUITETURA

LEGENDA DE ELÉTRICA

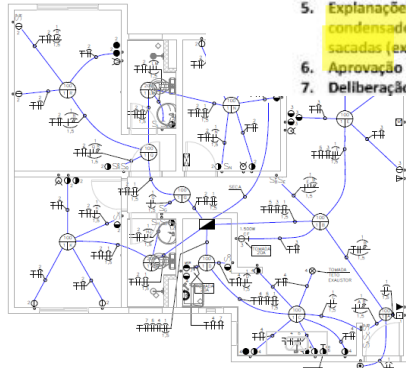
	PONTO DE LUZ		PONTO BAIXO PARA TELEFONE
	TOMADA BAIXA		PONTO MÉDIO PARA TELEFONE
	TOMADA MÉDIA		PONTO PARA INTERFONE
	TOMADA ALTA		QUADRO DE ENERGIA
	TOMADA ESPECÍFICA BAIXA		QUADRO DE (VIG. GRUPOS E MAGEM)
	TOMADA ESPECÍFICA MÉDIA		PONTO ELÉTRICO NO TETO PARA DESFUMADOR
	TOMADA ESPECÍFICA ALTA		PREVISÃO PARA PONTO DE TV / ANTENA / SIMILAR - BAIXA
	PONTO PARA ANTENA		PREVISÃO PARA PONTO DE TV / ANTENA / SIMILAR - MÉDIA
	BOTÃO DA CAMPANHA		PREVISÃO PARA PONTO DE TV / ANTENA / SIMILAR - ALTA
	PONTO PARA CIDADANIA DA CAMPANHA		GAIXA ORTOGONAL (TETO)
	INTERRUPTOR		
	INTERRUPTOR PARALELO		

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO [REDACTED] REALIZADA EM 20 DE MARÇO DE 2024

Ao vigésimo dia do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro, realizou-se uma Assembleia Geral Extraordinária, devidamente convocada nos termos do edital de convocação expedido em 12 de março de 2024, com a participação de 221 (duzentos e vinte e um) condôminos que assinaram a lista de presença [REDACTED]

[REDACTED] representante da administradora, como secretária. Em primeira chamada, às 18h30, foi verificada a lista de presença na qual foi constatado não haver quórum legal para o início da reunião. Aguardou-se então está a segunda chamada, às 19h00, quando se instalou a assembleia, com quórum suficiente, com a leitura aos presentes da Ordem do Dia:

1. Deliberação e aprovação sobre o envidraçamento das sacadas e definição dos padrões.
2. Deliberação e aprovação sobre a padronização das cortinas/persianas.
3. Deliberação e aprovação sobre a padronização das redes de proteção.
4. Explicação sobre a porta balcão.
5. Explicações sobre a mudança de piso na sacada, varais de piso, posição da condensadora de ar condicionado, e itens que podem ou não podem permanecer nas sacadas (ex.: bicicletas, árvores de natal, enfeites, luminárias e TV's).
6. Aprovação para o cancelamento do envio físico dos boletos da taxa condominial.
7. Deliberação e aprovação para a criação de um fundo de benfeitorias para custear os



PROJETO ELÉTRICO COMPLETO

PROFUNDIDADE MÁXIMA PARA A PERFURAÇÃO DO PARAFUSO NA PAREDE

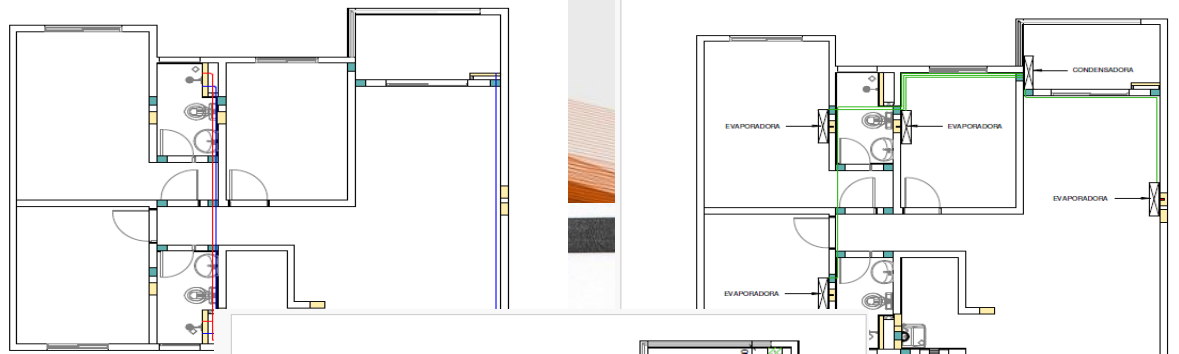
ANEXO 09
PAVIMENTO TIPO
FINAL 1

LEGENDA

	PAREDE SEM TUBULAÇÃO EMBUTIDA
	PAREDE COM TUBULAÇÃO PROIBIDO PERFURAR
	FURO PREVISTOS NA ESTRUTURA PARA PASSAGEM DE DUTO / TUBULAÇÕES
	PASSAGEM DE GÁS PELO PISO PROIBIDO PERFURAR
	RAMAL DE EXAUSTÃO DO AQUECEDOR (TETO)

INSTALAÇÕES DE GÁS

ANEXO 08
PAVIMENTO TIPO
FINAL 1



PERSPECTIVA EXTERNA

AP. 141m² em L

PLANTA BAIXA

Largura folha: 49,3cm
FACE B

Largura folha: 40 cm
FACE A

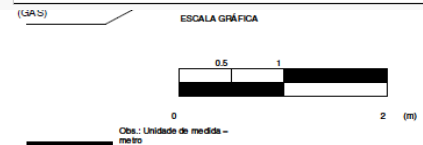
COR DO ALUMÍNIO: Preto	VIDRO: Laminado 10mm incolor	SISTEMA S
		SISTEMA SEM ROLDAÑAS
		SISTEMA COM ROLDAÑAS

LEGENDA

	ÁREA IMPERMEABILIZADA PROIBIDO PERFURAR
	TUBULAÇÃO DE RALO SECO PROIBIDO PERFURAR

IMPERMEABILIZAÇÃO

ANEXO 25
PAVIMENTO TIPO
FINAL 1



	ÁREA COM TUBULAÇÃO - PROIBIDO PERFURAR		TUBULAÇÃO DE ÁGUA QUENTE
	FURO PREVISTO NA ESTRUTURA PARA PASSAGEM DE DUTO / TUBULAÇÕES		TUBULAÇÃO DE ÁGUA PLUVIAL
	TUBULAÇÃO DE ESGOTO		TUBULAÇÃO DE GÁS
	TUBULAÇÃO DE ÁGUA FRIA		

PAREDE 12 - INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E GÁS

ANEXO 21
PAVIMENTO TIPO
FINAL 1

1 – Preparação da Documentação e Envio para Análise

Aprovação de obras - [REDACTED]

Preencha todos os campos indicados como obrigatórios.

Observações:
1. Os arquivos **devem estar em PDF**.
2. O **prazo máximo** para análise são de até **10 dias**.
3. A **documentação técnica disponível pode ser consultada através do link abaixo:**
Documentação técnica
https://drive.google.com/drive/folders/1H_WcmOr6Y0NmEJklWc1zqWYfno5Ujs?usp=drive_link

O nome, a foto e o e-mail associados à sua Conta do Google serão registrados quando você fizer upload de arquivos e enviar este formulário.

** Indica uma pergunta obrigatória*

E-mail: *

Sua resposta

Bloco: *

Bloco 1
 Bloco 2
 Bloco 3
 Bloco 4

Apartamento nº: *

Sua resposta

Nome do responsável técnico: *

Sua resposta

Selecione todos os serviços que serão realizados: *

- Envidraçamento sacada.
- Instalação de ar condicionado.
- Alteração/inclusão de tomadas e/ou interruptores.
- Instalação de nicho no banheiro.
- Retirada da porta balcão (varanda).
- Remoção ou assentamento de revestimentos (parede e pisos).
- Instalação de novos pontos de iluminação.
- Instalação de forro.
- Substituição e/ou instalação de pedras (marmore/granito).
- Instalação de móveis planejados.

PLANO DE REFORMA em conformidade com a NBR 16280:2024. *

Faça upload de 1 arquivo aceito: PDF. O tamanho máximo é de 100 MB.

[Adicionar arquivo](#)

Proprietário: Solicite o preenchimento ao responsável técnico da sua obra.

Faça upload de 1 arquivo aceito: PDF. O tamanho máximo é de 100 MB.

[Adicionar arquivo](#)

ART/RRT - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica *

Devem conter nos campos:

1. ATIVIDADE: Execução de reforma;

2. DESCRIÇÃO DO SERVIÇO: colocar o **Memorial Descritivo** - relatar os procedimentos, serviços a serem executados e os materiais a serem empregados de acordo com o projeto);

Faça upload de 1 arquivo aceito: PDF. O tamanho máximo é de 100 MB.

[Adicionar arquivo](#)

Projetos (Arquitetônico, Elétrico e Complementares):

Faça upload de até 10 arquivos aceitos. O tamanho máximo é de 100 MB por item.

[Adicionar arquivo](#)

Outros arquivos:

Faça upload de até 10 arquivos aceitos. O tamanho máximo é de 100 MB por item.

[Adicionar arquivo](#)

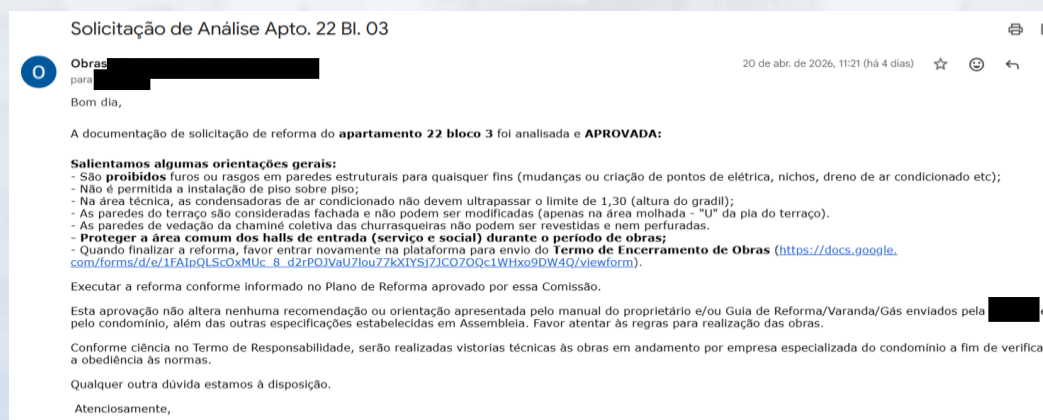
2 –Análise e Aprovação

- Verificação da conformidade das atividades que serão executadas
- Conferência dos dados informados
- Conferência das responsabilidades técnicas pelo projeto e execução da obra
- Em caso de inconformidade ou ausência de informações são solicitados ajustes técnicos e adequações.

CAPE	Data:	Bloco:	Apto:	Nome do responsável técnico:	Serviços que serão realizados:	PLANO DE REFORMA	ART / RRT	Projetos	Outros arquivos:	Aprovação	Data da Aprovação	Status
	20/04/2026	Bloco 2	106	L	NIC Envidraçamento sacada	https://drive.google.com/op	https://drive.go			Aprovado	20/04/2026	Em execução
	20/04/2026	Bloco 3	75	A	Instalação de ar condiçi	https://drive.google.com/op	https://drive.go	https://drive.go	https://drive.google.c	Aprovado	20/04/2026	Em execução
	18/04/2026	Bloco 3	54	P	es e Aquecedor a gas	https://drive.google.com/op	https://drive.go			Aprovado	20/04/2026	Em execução
	17/04/2026	Bloco 3	85	P	Instalação de ar condiçi	https://drive.google.com/op	https://drive.go			Aprovado	20/04/2026	Em execução
	17/04/2026	Bloco 2	106	L	NIC Envidraçamento sacada	https://drive.google.com/op	https://drive.go			Reprovado	20/04/2026	Não liberado
	17/04/2026	Bloco 2	57	A	Instalação de ar condiçi	https://drive.google.com/op	https://drive.go			Aprovado	20/04/2026	Em execução
	16/04/2026	Bloco 3	85	P	Instalação de ar condiçi	https://drive.google.com/op	https://drive.go			Reprovado	17/04/2026	Não liberado
	16/04/2026	Bloco 1	37	S		https://drive.google.com/op	https://drive.go	https://drive.go	https://drive.google.c	Aprovado	17/04/2026	Em execução
	16/04/2026	Bloco 3	54	E	Rede	https://drive.google.com/op	https://drive.go	https://drive.go	https://drive.google.c	Aprovado	17/04/2026	Em execução
	13/04/2026	Bloco 2	18	T	Instalação de ar condiçi	https://drive.google.com/op	https://drive.go			Aprovado	17/04/2026	Em execução
	13/04/2026	Bloco 4	11	E	Instalação de ar condiçi	https://drive.google.com/op	https://drive.go			Aprovado	17/04/2026	Em execução
	13/04/2026	Bloco 1	51	R	Substituição e/ou instal	https://drive.google.com/op	https://drive.go			Aprovado	17/04/2026	Em execução
	09/04/2026	Bloco 4	94	J	Instalação de forro.	https://drive.google.com/op	https://drive.go	https://drive.go	https://drive.google.c	Aprovado	09/04/2026	Em execução

3 – Autorização para Início de Obra

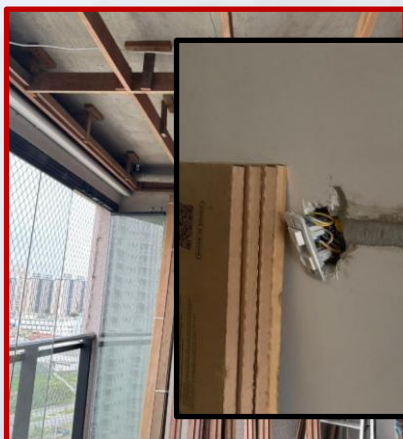
- Comunicação de conformidade da documentação com as regras e normativas
- Recordação de pontos relevantes à intervenção
- Solicitação de dados das empresas e funcionários
- Comunicação com a portaria para liberação dos prestadores.



Apt	Controle de Acesso Portaria		
	Projetos Aprovados		
	Bloco A	Bloco B	Bloco C
11	x		
12		x	x
13		x	
14		x	x
21		x	x
22	x		x
23			x
24	x	x	
31			
32	x		x
33	x		x
34			x
41			x
42	x		
43			
44			
51	x		
52			
53		x	
54	x		
61			
62			

4 – Fiscalização de Obra

- Vistorias semanais sem aviso prévio
- Conferência de conformidade das atividades com a documentação aprovada
- Conferência técnica da execução
- Orientação de segurança, controle de ruídos e descarte de resíduos quando aplicável
- Comunicação imediata com o condomínio em caso de inconformidades encontradas



4 – Fiscalização de Obra

- Em caso de Irregularidade ocorre a comunicação com a administração e envio do Relatório de Irregularidade.
- A administração realiza a Notificação Formal
- Ocorre o acompanhamento técnico até a regularização da situação



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Documento: **CONTROLE DE IRREGULARIDADE - 1**

Visita técnica: Li [REDACTED] CAU: [REDACTED]

Data: 13 de maio de 2025

Bloco: [REDACTED] Apartamento: [REDACTED]

Anomalia (irregularidade): *exógena* – Intervenções sobre a tubulação de gás existente.

Grau de risco: *crítico* – Intervenção na região de passagem da rede de gás podendo gerar vazamentos.




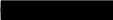
Registros em 14/04/2025.

Disposição normativa geral:

- Manual do Proprietário – Página 52:
“A instalação de gás é do tipo natural e foi executada tubulação de PEX multicamadas, que alimenta o ponto de consumo para fogão e aquecedor de água. A tubulação de gás está embutida no piso da cozinha e da área de serviço, subindo até o ponto de consumo embutido na parede.”
“**ATENÇÃO! Não perfurar ou cortar pisos nas áreas demarcadas. Há risco de atingir a tubulação de gás.**”

5 – Finalização de Obra

- Após a finalização dos serviços o proprietário deve agendar a vistoria final
- Ocorre a verificação de conformidade em toda a unidade privativa
- Em caso de irregularidade é necessário realizar a adequação
- Assinatura do Termo de Finalização de Obra
- Arquivamento de toda a documentação da unidade


TERMO DE ENCERRAMENTO DE OBRAS E REFORMAS – CONDOMÍNIO 

Eu, _____, portador do RG _____,
CPF _____, responsável pelas obras/reforma da unidade _____, torre _____, localizada no Condomínio
_____ informo para os devidos fins que a obra/reforma foi finalizada no dia ____/____/____.


Com isso, comunico que os prestadores de serviços não tem mais autorização para entrar e circular pelo condomínio. Informo ainda que todos os resíduos da obra já foram removidos corretamente e destinados da forma correta.

Atenciosamente,

Nome e assinatura Proprietário(a) _____ Nome e assinatura do Responsável Técnico(a) _____

Para referência

Número da ART: _____ Data: ____/____/____

TERMO DE ENCERRAMENTO. Esse documento deverá ser assinado e enviado digitalmente através de formulário Google Docs – Solicitação de Reforma . Caso essa reforma não tenha ART associada, apenas o proprietário deverá preencher e assinar.

Non-Jumper

Controle em Tempo Real de todo o Processo

APROVAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS - [REDACTED] **CAPE**

SOLICITAÇÕES DE ANÁLISES: 423

OBRAS APROVADAS: 339

Data da Solicita...	Bloco:	Apto:	Selecione todos os serviços que serão rea
01/04/2026	Bloco 4	45	Envidraçamento sacada.
30/03/2026	Bloco 4	94	Instalação de forro.
30/03/2026	Bloco 1	24	Envidraçamento sacada., Alteração/inclusão de toma
24/03/2026	Bloco 1	125	Envidraçamento sacada.
20/03/2026	Bloco 1	37	Envidraçamento sacada., Instalação de ar condiciona
20/03/2026	Bloco 1	86	Envidraçamento sacada.

Selecionar intervalo de datas -

Aprovações diárias:

■ Aprovações diárias

APROVAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS - [REDACTED] **CAPE**

RELATÓRIO DE VISTORIA
[REDACTED]
MARÇO/ 2026

CAPE CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

RELATÓRIO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PLANOS DE REFORMA

Apresentamos, a seguir, um resumo detalhado das atividades desenvolvidas no Condomínio [REDACTED] para o período de **março de 2026**.

1. Status das Reformas

Ao término do mês, o status das reformas nos apartamentos do condomínio se encontra da seguinte forma:

- 325 apartamentos possuem projetos aprovados, sendo:
 - ✓ 280 reformas concluídas, com finalização atestada e documentação

Regularidade: Com irregularidade (1) - Notificado? -

Idade	Notificado?	Data da notificação	Tratativa
ra reparo de s	Sim	13/05/2025 13/06/2025	null
	Sim	2025-04-22	null
lo do ada	null	2025-05-14	Entramos em contato com o Sr. [REDACTED] que nos informou que é inquilino e não possui o contato do proprietário.
16mm²	null	null	Cabo de 16 mm aprovado e instalado - Anterior CAPE
ês de laminado	Sim	2026-02-26	null

1 - 18 / 18 < >

2

Síntese Final

- A NBR 16.280 estabelece procedimentos, responsabilidades e formas de controle nas reformas em edificações.
- Cada agente envolvido possui responsabilidade nas atividades de reforma.
- O domínio global das reformas é essencial para a segurança e estabilidade do prédio.
- É função da gestão do condomínio realizar o acompanhamento técnico especializado e tomar as ações aplicáveis nos casos de irregularidade.

Sem documentação estruturada, o controle é apenas uma falsa sensação de segurança.

