04/06/2014 - CAU/SP reforça alerta para novas regras em obras de condomínios residenciais e comerciais

A NBR 16.280, que estabelece novas regras para obras em condomínios residenciais ou comerciais, entrou em vigor no mês de abril. A norma determina responsabilidades e atribuições aos proprietários dos imóveis, aos síndicos e aos profissionais da área de arquitetura e construção. O documento publicado pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) apresenta uma série de procedimentos que devem ser realizados antes, durante e depois de construção ou reforma. Uma das diretrizes é que toda obra que envolva alterações e comprometimento da edificação ou do entorno esteja sujeita à análise da construtora ou incorporadora e do projetista.

Numa construção existente, a presença de um arquiteto é fundamental para se elaborar um projeto de reforma, pois ele está habilitado para analisar o comportamento da estrutura, das vedações, das instalações prediais e diagnosticar as alterações a serem feitas, de modo a não interferir na estabilidade e segurança da edificação.

A nova norma vale, inclusive, para reformas dentro do imóvel, como remoção ou acréscimo de paredes, instalações elétricas e de gás, instalação de ar-condicionado, exaustão e ventilação, revestimentos, esquadrias e fechamentos de varandas, troca de tomadas de lugar, automação, impermeabilização, entre outros. Nesses casos, o proprietário deve contratar um profissional habilitado antes de começar a obra, para elaborar um plano de reforma que será encaminhado para o síndico. Este pode dar ou não a autorização, após um laudo técnico e legal. Quando a obra terminar, o proprietário deve informar ao síndico tudo o que foi feito.

Para Monteiro, o plano de reforma deve ser seguido para evitar problemas futuros. "O especialista deve seguir o plano para evitar que haja algum erro antes, durante e depois da obra. No documento deve constar o detalhamento sobre os impactos nos sistemas e equipamentos; entrada e saída de materiais; horários de trabalho; projetos e desenhos descritivos; identificação de atividades que geram ruídos; identificação dos profissionais e por último o planejamento de descarte de resíduos", diz o presidente do CAU/SP.

Ex-Libris Comunicação Integrada