



07

EDIÇÃO
ATUALIZADA

REFORMAS E OBRAS EM CONDOMÍNIOS E A NBR 16.280

DESDE 1978 ATUANDO
COM PROPRIEDADE NO
MERCADO IMOBILIÁRIO

www.aabic.org.br

AABIC
desde 1978
Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo



AABIC Orienta é um informativo periódico da AABIC – Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo, destinado aos associados e ao mercado de administração condominial e imobiliário. A impressão será feita para fins de divulgação definidos pela Diretoria e, mediante reembolso de custos, por solicitação das associadas para distribuição a seus clientes.

**Edição 7 - REFORMAS E OBRAS EM
CONDOMÍNIOS E A NBR 16.280**

AABIC 2026 © Todos os direitos reservados. Proibida a reprodução total ou parcial desta publicação para fins comerciais.



INTRODUÇÃO

CAPÍTULO 1

O conteúdo da ABNT NBR 16.280

Versão Corrigida:2022

CAPÍTULO 2

A NBR 16.280 é para você?

CAPÍTULO 3

Manutenções

CAPÍTULO 4

Reformas ou obras que afetem a estrutura, vedações ou sistemas da unidade ou da edificação (áreas comuns ou privativas)

CAPÍTULO 5

Saiba quais são os requisitos definidos pela ABNT para Gestão da Reforma:

CAPÍTULO 6

Saiba quais são os requisitos definidos pela ABNT para a Realização da Reforma:

CAPÍTULO 7

Responsabilidades do proprietário da unidade autônoma antes, durante e após as obras

CAPÍTULO 8

Responsabilidades do Síndico / Condomínios:

INTRODUÇÃO

REGRAS - REFORMAS E OBRAS NAS UNIDADES EM CONDOMÍNIO

No início de 2014, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) elaborou um compilado de processos e diretrizes como forma de regular e orientar a execução de reformas em edificações, em especial nas unidades autônomas que constituem os condomínios, mas que também devem ser aplicadas (dentro das mesmas diretrizes) nas obras e reformas realizadas nas áreas comuns. Este conjunto de estudos deu origem à ABNT NBR 16.280, atualizada em 19/08/2015, entrando em vigor em 19/09/2015.

Na prática, a norma técnica foi criada para ser um guia de condução das reformas e obras em edifícios, e estabelece um procedimento formal e regular a ser seguido por síndicos e condôminos, atendendo à tendência consolidada da urbanização nas cidades, e buscando salvaguardar os aspectos de segurança da edificação, de seus usuários e visitantes.

O envelhecimento das obras construídas e o rápido crescimento vertical das cidades, aliados às mudanças econômicas e culturais são transformações que exigem adaptação. As reformas tornaram-se cada vez mais comuns e mais abrangentes, mas sua frequência não pode permitir a banalização ou arquivamento de procedimentos e regramentos, principalmente quando se trata de condomínios edilícios, onde o ris-

co não é oferecido apenas aos moradores ou ocupantes de uma unidade, mas a todos os seus vizinhos.

A AABIC apoia a iniciativa da ABNT, pois em harmonia com os valores da Associação, a Norma Técnica busca trazer mais segurança e tranquilidade para a população, além de objetivar a valorização do patrimônio. Assim, a ABNT NBR 16.280:2020 Versão Corrigida:2022, deve ser encarada como um importante instrumento para orientar os condôminos que iniciem reformas nas unidades autônomas, bem como para controlar intervenções e projetos irregulares e não condizentes com as normas técnicas e legais vigentes.

Esta cartilha pode ser adotada como subsídio por síndicos e administradoras para informar os condôminos da existência de uma normatização formal e válida nacionalmente a respeito das adequações e alterações realizadas por ocasião das reformas e obras em quaisquer imóveis, inclusive e em especial em condomínios.

O objetivo final desta movimentação no mercado de engenharia e reformas busca mudar a cultura nacional de que as intervenções nas edificações e imóveis podem ser feitas sem a adoção de projetos, processos e análise técnica balizada, evitando prejuízos e grandes acidentes, causados pela ação inadvertida de proprietários e prestadores de serviços.



CAPÍTULO 1

O CONTEÚDO DA ABNT NBR 16.280 VERSÃO CORRIGIDA:2022

Em um total de 16 páginas, a NBR 16.280 estabelece requisitos para um sistema de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança relacionados às obras em imóveis em geral, prevendo:

- a) Cuidado na perda de desempenho decorrente das ações de intervenção gerais ou pontuais nos sistemas, elementos ou componentes da edificação;
- b) Planejamento, projetos e análises técnicas de implicações da reforma na edificação;
- c) Alteração das características originais da edificação ou de suas funções;
- d) Descrição das características da execução das obras de reforma;
- e) Segurança da edificação, do entorno e de seus usuários;
- f) Registro documental da situação da edificação, antes da reforma, dos procedimentos utilizados e do pós-obra de reforma;
- g) Supervisão técnica dos processos e das obras.



CAPÍTULO 2

A NBR 16.280 É PARA VOCÊ?

Diante das dificuldades de informação e controle relacionadas aos condôminos e suas demandas, que muitas vezes ignoram seus deveres e os direitos dos demais, a norma sugere detalhados procedimentos a serem requisitados e atendidos nas adequações técnicas e reformas em áreas privativas e comuns, que não se tratam de manutenção, ou que afetem a estrutura, as vedações ou quaisquer sistemas da unidade ou da edificação, freando os anseios por demolições, aberturas de vãos, deslocamento de banheiros, alterações em vigas, pilares, prumadas e instalações de água, gás e energia, tão frequentemente presentes em projetos de reformas, esteticamente perfeitos, mas muitas vezes elaborados sem cuidado e acompanhamento técnicos fundamentais.

Assim, a primeira preocupação está em diferenciar os serviços que possam ser caracterizados como manutenção ou que possam ser desempenhadas pelas empresas classificadas conforme ABNT NBR 5674, como “especiali-

zadas", daquelas intervenções conforme descrito no objetivo da ABNT NBR 16.280:2020 versão Corrigida:2022, de atribuição exclusiva das chamadas empresas "capacitadas".

EMPRESAS ESPECIALIZADAS

Organização ou profissional liberal que exerça função na qual são exigidas qualificação e competência técnicas específicas, conforme ABNT NBR 5674 – Manutenção de Edificações.

EMPRESAS CAPACITADAS

Organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado, conforme ABNT NBR 5674 – Manutenção de Edificações.





CAPÍTULO 3

MANUTENÇÕES

No caso de serviços como: pintura, substituições de algumas peças de azulejos de pisos e paredes (sem sobrecarga ou uso de martelo ou ferramentas de alto impacto), marcenaria e gesso (sem impacto de sobrecarga), ou substituição de equipamentos e instalações já existentes, entende-se que o condomínio deverá sim ser informado do escopo da intervenção, não sendo previstas, portanto, as formalidades aplicáveis às reformas e obras de maior relevância, conforme requisitos da NBR 16.280.

- Também se incluem nesta definição, serviços de instalação de acessórios e decoração, como eletrodomésticos, cortinas, carpetes, acabamentos e todos aqueles que não oferecem risco à estrutura e instalações comuns e privativas;
- A comunicação destas manutenções ao condomínio pode ser feita por formulário específico, que pode tratar inclusive da identificação das empresas e prestadores de serviços autorizados pelo condômino;
- O zelador, o síndico ou seu preposto poderão acompanhar e verificar o andamento dos serviços de manutenção das obras, indicando eventuais irregularidades.



CAPÍTULO 4

REFORMAS OU OBRAS QUE AFETEM A ESTRUTURA, VEDAÇÕES OU SISTEMAS DA UNIDADE OU DA EDIFICAÇÃO (ÁREAS COMUNS OU PRIVATIVAS)

Estão inclusas nesta caracterização de reforma, enfocada especialmente pela NBR 16.280, os serviços que não se tratam de manutenção e que afetam os sistemas construtivos estrutural, instalações, vedações verticais ou quaisquer sistemas construtivos da unidade ou da edificação, que podem ser exemplificados como:

- Demolições de qualquer natureza;
- Remoção de paredes;
- Intervenções em lajes, vigas e pilares;
- Abertura de portas e janelas internas;
- Deslocamento, eliminação / criação de banheiros e dependências similares;

- Intervenção em prumadas e instalações elétricas, hidráulicas, gás, banda larga e telecomunicações;
- Substituição de materiais e acabamentos por elementos de peso superior ao original;
- Utilização de martelos ou ferramentas de alto impacto.

Ressalte-se que algumas das intervenções descritas, mesmo que idealizadas em projetos e alterações arquitetônicas, não podem ser realizadas de forma alguma, mesmo com aval de profissional habilitado, uma vez que afetam a estabilidade da edificação e geram riscos direto a seus ocupantes. Ações como demolições e interferências em elementos estruturais podem eventualmente ser contestadas por profissional legalmente habilitado contratado pelo condomínio, que também pode exigir a aprovação do município, em caso de desgaste e conflito entre as partes.

De qualquer forma, os casos de reformas caracterizadas por este tipo de alteração são o principal foco da norma e demandam o atendimento a todos os itens previstos, de acordo com um sistema de Requisitos para Gestão e Execução de Reformas, que engloba desde a concepção do projeto, sua execução, gestão de materiais e descartes, até sua conclusão e a abrangência de seus efeitos.

Aqui reside determinação especial da NBR 16.280, uma vez que não existe a previsão de que ao síndico caiba autorizar ou não a realização destas reformas. O proprietário da unidade deve se cercar de todos os cuidados necessários para elaborar os projetos técnicos, analisar modificações e definir o planejamento das obras, contratando para o suporte necessário de profissional legalmente habilitado – Arquiteto, Engenheiro e ou Técnico.



CAPÍTULO 5

SAIBA QUAIS SÃO OS REQUISITOS DEFINIDOS PELA ABNT PARA GESTÃO DA REFORMA:

O Plano formal de diretrizes deve ser elaborado pelo responsável pela intervenção e deve contemplar:

- a) Preservação dos sistemas de segurança existentes na edificação;
- b) Apresentação de toda modificação que altere ou comprometa a segurança da edificação e seu entorno; acompanhada da emissão dos devidos documentos de responsabilidade técnica, observadas as competências profissionais regulamentares – RRT, ART e ou TRT;
- c) Meios de proteção dos usuários de eventuais danos ou prejuízos;
- d) Descrição dos processos de forma clara e objetiva, atendendo aos regulamentos exigíveis;
- e) Registro e aprovação de órgãos competentes e do condomínio, quando necessário;
- f) Definição de responsáveis e suas atribuições em todas as fases do processo;
- g) Previsão de recursos para o planejamento da reforma: materiais, técnicos, financeiros e humanos;
- h) Garantia de que a reforma não prejudica a continuidade das manutenções nas edificações;

Estes seriam os primeiros passos a serem tomados em paralelo ao desenvolvimento do projeto e devem ser seguidos de acordo com os Requisitos para a Realização da Reforma.



CAPÍTULO 6

SAIBA QUAIS SÃO OS REQUISITOS DEFINIDOS PELA ABNT PARA A REALIZAÇÃO DA REFORMA:

- a) Atendimento às legislações vigentes e normas técnicas pertinentes;
- b) Medidas que garantam a segurança da edificação e dos usuários, durante e após a obra;
- c) Autorização para circulação de insumos e funcionários;
- d) Apresentação de projetos, desenhos, memoriais descritivos e referências técnicas;
- e) Escopo dos serviços;
- f) Identificação das atividades com geração de ruídos;
- g) Identificação de materiais tóxicos, combustíveis e inflamáveis;
- h) Localização e implicações no entorno da reforma/obra;
- i) Cronograma da reforma;
- j) Dados das empresas, profissionais e funcionários envolvidos;
- k) Quando exigível, nomear interveniente, que poderá ser responsável técnico pelo projeto, execução e supervisão das obras;
- l) Planejamento do descarte de resíduos;
- m) Local adequado para armazenagem de insumos e resíduos;
- n) Implicações sobre o manual de uso, operação e manutenção das edificações (ABNT NBR 14037) e gestão da manutenção (ABNT NBR 5674), quando aplicável.

O plano de reforma deve ser elaborado e acompanhado por profissional legalmente habilitado, via de regra, Arquiteto, Engenheiro e ou Técnico, que será o responsável técnico pelo projeto, sua execução e impactos nos sistemas construtivos comuns e individuais da edificação, bem como por encaminhar formalmente o planejamento ao responsável legal da edificação para análise prévia, devendo atender às condições citadas acima.

Em especial com relação às obras de grande porte, a NBR 16.280 não alterou as exigências mínimas necessárias para que uma reforma seja executada sem riscos e de acordo com a legislação vigente, cabendo aos condôminos atentar para duas principais ações:

COMUNICAÇÃO

Informar formalmente e com antecedência o condomínio da realização de quaisquer reformas e obras internas, fornecendo a planta do projeto a ser implantado, assinada pelo responsável técnico, bem como a documentação acessória, aguardando a análise de viabilidade pelo Corpo Diretivo ou do Assessor Técnico indicado;

- Informar alterações que diverjam do projeto original do empreendimento, incluindo os materiais a serem empregados;
- Em caso de dúvidas técnicas de maior complexidade, o manual de uso, operação e manutenção do empreendimento pode ser consultado;
- O condomínio, na pessoa do síndico, zelador ou assessor técnico indicado, sempre poderá ter acesso à unidade em reforma, para fiscalização do andamento das reformas e obras, com o objetivo de atender aos interesses dos condôminos e às normas técnicas previstas.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

- Contratar profissional legalmente habilitado arquiteto, engenheiro ou técnico, devidamente registrado no conselho fornecendo o Registro de Responsabilidade Técnica | RRT, Anotação de Responsabilidade Técnica | ART e ou Termo de Responsabilidade Técnica | TRT, com a numeração sequencial definitiva;
- Fornecer ao condomínio declaração formal do responsável técnico, na qual conste que a obra a ser realizada não oferece riscos e não interfere em qualquer sistema construtivo estrutural da edificação e instalações comuns;

- O responsável técnico deverá atestar que o projeto e materiais empregados atendem à legislação vigente e não causarão sobrecarga ou interferência estrutural, assumindo responsabilidade por reparar danos causados às partes comuns e unidades vizinhas;
- Poderá ser solicitada a aprovação da Prefeitura, de acordo com o Código de Obras vigente, nos casos de obras que impliquem em modificações relevantes e não previstas nas opções de planta original do condomínio, e que sejam eventualmente contestadas por profissionais técnicos contratados pelo condomínio, gerando impasse de competência técnica;
- Fica resguardado o direito do condomínio de vetar expressamente ou denunciar obra que interfira diretamente em elementos estruturais e de grande relevância para o funcionamento dos sistemas construtivos da edificação, modificação de uso da unidade autônoma e da alteração de área em metros quadrados (m²).

ALERTA

Se for constatada a alteração do escopo da reforma, a obra deve ser suspensa imediatamente e proibido o acesso de materiais e funcionários. Toda a documentação deve ser submetida a nova análise pelo Assessor Técnico – profissional legalmente habilitado e, com sua aprovação e após o comunicado formal ao proprietário, possuidor ou responsável legal, a obra pode ser retomada. Quando a obra interferir nos aspectos de segurança e uso da edificação, ações técnicas, legais e emergenciais cabíveis devem ser tomadas. Não obstante, as medidas para recuperação e restauro da segurança devem ser acionadas.

QUAIS SÃO AS INCUMBÊNCIAS DO PROPRIETÁRIO DA UNIDADE AUTÔNOMA?

Será de responsabilidade do proprietário, possuidor ou responsável legal pela unidade a realização da reforma, e não do síndico, quando a obra ocorrer em espaço privativo, devendo ser contratado profissional legalmente habilitado, que assumirá a responsabilidade técnica pelas reformas e obras e pelo cumprimento do plano de reforma, bem como pelo atendimento ao regulamento interno, que interfiram na segurança da edificação, pessoas e sistemas.



CAPÍTULO 7

RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO DA UNIDADE AUTÔNOMA ANTES, DURANTE E APÓS AS OBRAS

Antes das obras...

Encaminhar ao responsável legal da edificação o plano de reforma e as documentações necessárias que comprovem o atendimento à legislação vigente, normalização e regulamentos para a realização de reformas.

Durante as obras...

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

Após as obras...

Atualizar o conteúdo do manual de uso, operações e manutenção do edifício e o manual do proprietário, nos pontos em que as reformas interferiram conforme os termos da ABNT NBR 14.037. No caso de inexistência deste manual da edificação reformada, as intervenções que compõem a reforma devem ter o manual de uso, operação e manutenção elaborado conforme a ABNT NBR 14.037.



CAPÍTULO 8

RESPONSABILIDADES DO SÍNDICO/CONDOMÍNIOS

Antes das obras...

- Disponibilizar os requisitos para a realização de reformas além das previstas na convenção de condomínio e regimento (por exemplo, documentos exigíveis, horas de trabalho etc.);
- Requerer a necessária atualização do manual de operação, uso e manutenção da edificação, observadas as normas pertinentes vigente;
- Receber as documentações ou propostas das reformas;
- Autorizar a entrada na edificação de insumos e pessoas contratadas para realização dos serviços de reforma somente após atendimento a todos os requisitos do plano de reforma;
- Promover a comunicação e disseminação entre os demais usuários sobre as obras de reforma na edificação que estiverem aprovadas;

Durante as obras...

- Tomar as ações necessárias sob qualquer condição de risco iminente para a edificação, seu entorno e seus usuários, podendo sempre solicitar informações ao responsável técnico pela execução da reforma e obras.

Após as obras...

- Receber o termo de encerramento das obras emitido pelo executante e o manual atualizado, nos termos da ABNT NBR 14.037;

- Encerrada a obra, cancelar as autorizações para entrada e circulação de insumos e prestadores de serviços da obra;
- Arquivar toda a documentação oriunda da reforma, incluindo o termo de encerramento das obras emitido pelo executante.

COMO PREVENIR PROBLEMAS?

Recomenda-se ainda que o condomínio discuta em assembleia geral, a definição de um Regulamento Específico para a execução de reformas e obras nas unidades autônomas e ratificação da responsabilidade do proprietário da unidade autônoma, antes, durante e após a reforma, bem como os deveres e direitos do condomínio nestas mesmas situações, uma vez que há recomendação expressa da nova norma de que o acompanhamento da obra transcorra de forma planejada, desde o plano de reforma e documentação, acompanhamento do andamento e atendimento ao escopo e até a avaliação de seus efeitos e arquivo formal da documentação para futuras consultas.

A AABIC considera a normatização um grande e necessário avanço na gestão e manutenção de proprietários, e atuou no acompanhamento do assunto com as demais entidades do setor, para que a norma fosse revista, evitando que sobre os condomínios e síndicos, bem como as administradoras, recaíssem obrigações e responsabilidades indevidas.

TUDO “NO PAPEL”

De acordo com a ABNT NBR 16.280. Versão Corrigida:2022, o arquivamento e controle dos processos das obras realizadas devem gerar significativo volume de documentos, os quais devem ser arquivados pelo responsável legal, como parte integrante do manual de uso, operação e manutenção da edificação, ficando a disposição para futuras consultas de proprietários, condôminos, construtor/ incorporador e contratados.

Os condomínios devem definir locais específicos para o arquivamento desta documentação, ou mesmo buscar alternativas no meio virtual, como o arquivamento em nuvem, digitalizando os processos e os arquivando em sites especializados na internet.

A AABIC preparou modelos de documentações relacionadas às reformas em condomínios, que estão disponíveis para download no site da Associação: www.aabic.org.br. Também está disponível um modelo de planilha para controle de acesso de prestadores de serviços a fim de facilitar o trabalho do síndico, assim como um exemplo de comunicado de obras ou reformas em unidades a ser seguido.

Normas referenciadas:

ABNT NBR 16280:2020 Versão Corrigida:2022 Reforma em edificações – Sistema de gestão de reformas – Requisitos ABNT NBR 14037:2011 Versão Corrigida:2014 Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações – Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos.

ABNT NBR 5674:2012 Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção

Referências

AABIC – Circulares técnicas e jurídicas

ABNT – Norma Brasileira 16280

CREA-MS – Cartilha Reforma em Edificações

Apoio

Participação Consultiva: Engenheiro Baratella



**CONSULTE SEMPRE UMA
ADMINISTRADORA ASSOCIADA AABIC**

© 2026 • Todos os direitos reservados





EDIÇÃO
ATUALIZADA

REFORMAS E OBRAS EM CONDOMÍNIOS E A NBR 16.280