

# **Norma ABNT 16280 – Reforma em edificações**

**NORMA  
BRASILEIRA**

**ABNT  
NBR 16280**

PRIMEIRA EDIÇÃO  
18/03/2014

VÁLIDA A PARTIR DE  
18/04/2014

---

Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas - Requisitos

A reforma consiste em uma revitalização do ambiente ou obra com o intuito da melhora estética e prática do local. É uma atividade associada aos campos da engenharia e arquitetura e necessita de responsável técnico para a análise dos riscos associados como também do planejamento de atividades, orçamentação e registros gerados.

Em virtude do colapso ocorrido no centro da cidade do Rio de Janeiro, em 25 de janeiro de 2012, com o Edifício Liberdade, e atendendo a demanda da sociedade por uma normatização dos serviços de reforma, a Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, por meio do Comitê Brasileiro da Construção Civil (ABNT/CB-02) iniciou os estudos com objetivo de criar normas referentes a projeto, execução e controle em obras de reformas (SINDUSCON/SP, 2014).

A norma NBR 16280 que estabelece requisitos para sistema de gestão de reformas em edificações, publicada em 18 de março de 2014, passou a vigorar a partir de 18 de abril do mesmo ano, surgiu da necessidade de garantir a segurança dos usuários diante das intervenções decorrentes da realização de reformas.

Tal abordagem se se justifica pelo elevado número de edificações que precisam atualmente, ou que necessitarão em breve passar por reformas para recuperação de desempenho. Além disso, é relevante por não se ter parâmetros claros para a avaliação do estado de degradação dos elementos/sistemas construtivos quanto a recuperação de sua capacidade de atender aos requisitos funcionais de forma segura.

Reforma é, de acordo com a NBR 16280 (ABNT, 2020), “qualquer alteração nas condições da edificação com o objetivo de recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança, e que não seja manutenção. Isso vale mesmo que não aconteça mudança de função, ou seja, que o espaço alterado não passe a ser usado para outro fim.”

Já a manutenção, de acordo com a NBR 5674 (ABNT, 2012), “é o conjunto de atividades que devem ser realizadas ao longo da vida total da edificação para conservar ou recuperar a sua capacidade funcional e de seus sistemas constituintes para atender às necessidades e segurança dos seus usuários.”

O envelhecimento das edificações gera alguns transtornos, como a obsolescência funcional, a redução do desempenho dos sistemas e o surgimento de manifestações patológicas e por conta desses processos surgiu a necessidade de a atividade de reforma ser disciplinada como atividade de gestão, tanto em unidades individuais ou até mesmo nas áreas comuns conforme preconiza a NBR 16280 (ABNT, 2020).

Esta norma propõe que a atividade de reforma seja gerida por meio de **requisitos de processos**, projeto, execução segurança e controle de reformas, além de propor diretrizes para que a reforma ocorra sem prejuízo a nenhum dos usuários, devendo ser documentada e comunicada ao responsável legal da edificação antes de seu início.

**Quadro 1 – Requisitos normativos estabelecidos pela norma de reformas, NBR 16280 (ABNT, 2020).**

Requisito	Título
4	<b>Requisitos para a gestão da reforma – Organização de diretrizes</b>
5	<b>Requisitos para realização de reformas em edificações</b>
5.1	Requisitos gerais
5.2	Áreas privativas
5.3	Áreas comuns
6	Incumbências ou encargos
6.1	Responsável(is) legal(is) da edificação
6.1.1	Antes do início da obra de reforma
6.1.2	Durante as obras de reforma
6.1.3	Após as obras de reforma
6.2	Proprietário de unidade autônoma, quando edificação em condomínio
6.2.1	Antes do início da obra de reforma
6.2.2	Durante as obras de reforma
6.2.3	Após as obras de reforma
7	Requisitos para a documentação das obras de reforma
7.1	Arquivo
7.2	Registros

Desta forma, o responsável técnico tem a obrigação de informar aos usuários e ao síndico, deixando todos cientes dos detalhes sobre o plano de manutenção que deverá ser seguido a partir da reforma.