



PALESTRA

OBRAS EM CONDOMÍNIOS HABITADOS ASPECTOS TÉCNICOS E LEGAIS ABNT NBR 16280

ARQ. URB. ADRIANA ROXO
ENGº CIVIL ANTERO PARAHYBA

Promoção:



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

Realização:



IBAPE BAHIA
Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de
Engenharia da Bahia



ADRIANA ROXO

Arquiteta e Urbanista.

Pós-graduada em Preservação Ambiental das Cidades.

Atua com Consultoria e Perícias.

Integrante das Comissões de Estudos da ABNT para elaboração das normas de Reformas de Edificações, de Inspeção Predial e de Perícias de Engenharia na Construção Civil.

ANTERO PARAHYBA

Engenheiro Civil.

Conselheiro e Presidente do Conselho Diretor do IBAPE/RJ.

Conselheiro Vitalício do Clube de Engenharia/RJ.

Conselheiro do CREA/RJ.

Atua com Consultoria e Perícias.

Integrante das Comissões de Estudos da ABNT para elaboração das normas de Manutenção Predial, de Elaboração dos Manuais de Operação, Uso e Manutenção das Edificações, de Reformas de Edificações, de Inspeção Predial e de Perícias de Engenharia na Construção Civil.

Promoção:



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

Realização:



IBAPE BAHIA
Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de
Engenharia da Bahia

OBRAS EM CONDOMÍNIOS HABITADOS

O QUE É QUE ISSO TEM A VER COM PERÍCIA?



Objetivos e metodologia

Como o Brasil controla

Contratação de arquitetos

Atribuições profissionais

Planejamento das cidades

Ética e "Reserva Técnica"

Conhecimento sobre o CAU

Opiniões sobre a pesquisa

▶ **177 MUNICÍPIOS NAS 5 REGIÕES**

09-12/06/2015



DOS EM
774 JÁ
532 JÁ

A pie chart with a large teal section labeled '85%' and a smaller light blue section labeled '15%'. A red arrow points to the 15% section.

☐ Sim

☐ Não



**INFORMALIDADE
FALTA DE INFORMAÇÃO
DESCUMPRIMENTO DE REGRAS
DESCASO COM LEGISLAÇÕES**



CONFLITOS / ACIDENTES



DEMANDAS JUDICIAIS



NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA

EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS

OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER

DEMOLITÓRIA

INDENIZATÓRIA (POR DANOS)

... OUTRAS ...



DEMANDAS JUDICIAIS



PARALISAÇÃO / EMBARGO DA OBRA
APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA
COMPROVAÇÃO DE REGULARIDADE
COMPROVAÇÃO DE SEGURANÇA/ESTABILIDADE
ADEQUAÇÕES DE PROJETOS
ADEQUAÇÕES DE OBRAS EXECUTADAS
DESFAZIMENTOS / DEMOLIÇÕES
PREJUÍZOS



FALSA CULTURA

**DA PORTA PARA DENTRO
MANDO EU**

**DA PORTA PARA DENTRO
TUDO É MEU**



**PORTA DE UMA UNIDADE PRIVATIVA
PARA DENTRO
HÁ MUITO MAIS COISAS
DA PROPRIEDADE COMUM
DO QUE SE POSSA IMAGINAR...**



**LAJES, VIGAS, PILARES
ALVENARIAS ESTRUCTURAIS
ELEVACÃO 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

**VENDE-SE
LOTE**





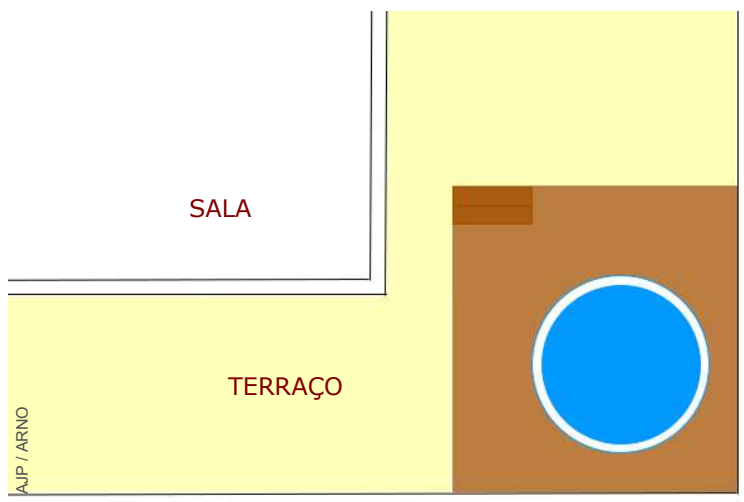




CASO 1

AÇÃO NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA

Instalação de piscina em terraço
de unidade de cobertura



SOBRECARGAS

UTILIZAÇÃO RESIDENCIAL: 150kg/m²

INFORMADA PELO INTERESSADO: 497kg/m²

CALCULADA NA PERÍCIA: 1.062kg/m²

- NÃO CONSIDERADA ÁREA CONSTRUÍDA
- NÃO OCUPA ÁREA COMUM
- SOBRECARGA ELEVADA



DECISÃO

"...

**PRETENDE O CONDOMÍNIO A SUSPENSÃO DE OBRA
REALIZADA EM UNIDADE PRIVATIVA,
EIS QUE A MESMA TEM PROVOCADO DANOS A OUTRAS UNIDADES,
ALÉM DE PREJUÍZO À SEGURANÇA ESTRUTURAL DO EDIFÍCIO.**

**O PERITO NOMEADO POR ESTE JUÍZO APUROU QUE
A INSTALAÇÃO DA PISCINA NO TERRAÇO DA COBERTURA
NÃO FOI PRECEDIDA DOS DEVIDOS ESTUDOS E MEDIDAS TÉCNICAS
NECESSÁRIOS PARA VALIDAR A SUA INSTALAÇÃO,
E QUE A MESMA SOMENTE DEVERIA SER UTILIZADA
APÓS A APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTO TÉCNICO DETALHADO,
COMPROVANDO QUE A SOBRECARGA DE 1.062kg/m^2
É ADMISSÍVEL PARA A ESTRUTURA DO EDIFÍCIO.**



**O DIREITO DE CONSTRUIR DO PROPRIETÁRIO
NÃO É UM DIREITO INCONDICIONADO,
ENCONTRANDO LIMITES NO DIREITO DE VIZINHANÇA
E NAS LEIS ADMINISTRATIVAS.**

**O DIREITO DE CONSTRUIR
NÃO AUTORIZA O DONO DA OBRA A COLOCAR EM RISCO
A SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO,
SENDO CABÍVEL A DEMOLIÇÃO NO CASO DE
IMPOSSIBILIDADE TÉCNICA DE ADEQUAÇÃO.**

**PELA NÃO COMPROVAÇÃO DE QUE A PISCINA NÃO GERARÁ PERIGO
À SEGURANÇA DO EDIFÍCIO,
DEVEM SER ACOLHIDOS OS PEDIDOS DEMOLITÓRIOS."**



CASO 2

AÇÃO NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA

Acréscimo vertical de unidade de cobertura ocupando área de telhado do Condomínio

“O PONTO CONTROVERTIDO DA LIDE RESIDE NA VERIFICAÇÃO DA LEGALIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DA OBRA PELOS RÉUS EM ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO E DOS DANOS DAÍ DECORRENTES.

CABE AO PERITO VERIFICAR A EXISTÊNCIA DE CONSTRUÇÃO EM ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO E VERIFICAR JUNTO AO ÓRGÃO PERTINENTE SE TAL OBRA É PERMITIDA E SE ESTÁ DENTRO DOS PARÂMETROS LEGAIS.”





DECISÃO

"...

**DIANTE DO EXPOSTO, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO
DE TORNAR DEFINITIVA A DECISÃO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA,
QUE DETERMINOU A INTERRUÇÃO DA OBRA,
E PARA CONDENAR OS RÉUS AO DESFAZIMENTO DA OBRA,
DE MODO A RESTABELECEER A SITUAÇÃO ANTERIOR,
NO PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS,
A CONTAR DO TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO,
SOB PENA DE MULTA DIÁRIA DE R\$ 1.000,00 (MIL REAIS).**

**CONDENO OS RÉUS A INDENIZAR O AUTOR PELOS DANOS MATERIAIS
EM RAZÃO DA OBRA INDEVIDA, O QUE DEVERÁ SER APURADO EM EXECUÇÃO."**

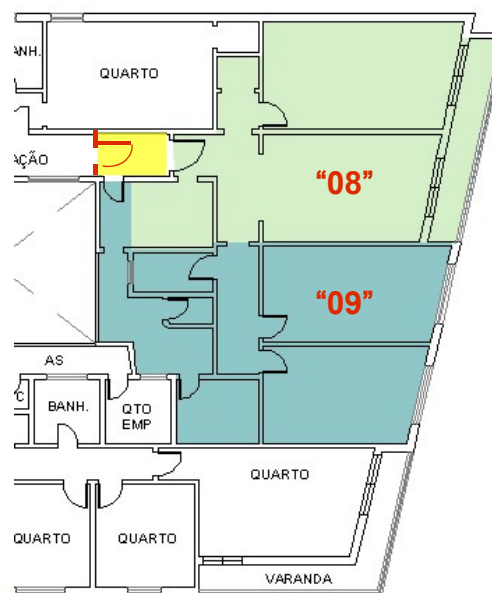
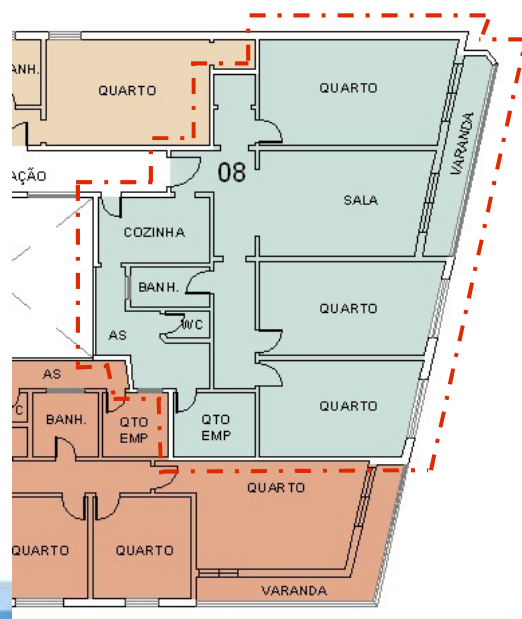


CASO 3

AÇÃO DECLARATÓRIA

RECONHECIMENTO DE ILEGALIDADE

Divisão de unidade privativa,
com criação de nova unidade autônoma



- NÃO HÁ CONSTRUÇÃO
- NÃO RESULTA EM ACRÉSCIMO DE ÁREA
- NÃO GERA SOBRECARGA
- OCUPOU PEQUENO TRECHO DE ÁREA COMUM
- CONTRARIA CONVENÇÃO
- ALTERA CONDIÇÕES DA EDIFICAÇÃO



AÇÕES PREVENTIVAS



AS OBRAS DEVEM ATENDER DISPOSIÇÕES DE

CONVENÇÃO

REGIMENTO INTERNO

LEGISLAÇÕES ESPECÍFICAS

CONFIGURAÇÃO DO LOCAL



VIABILIDADE

NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS



VIABILIDADE TÉCNICA E LEGAL

DIREITO DE CONSTRUIR X POSSIBILIDADE NECESSÁRIO ESTUDO DE VIABILIDADE, QUE RESULTA EM UM RELATÓRIO TÉCNICO

- limites da arquitetura
- capacidade da estrutura
- interferências em instalações diversas
- interferências em ventilações de compartimentos
- comprometimento de segurança contra incêndio e escapes
- previsão em escritura e convenção condominial
- possibilidade de obtenção de licenças prévias do município e de outros órgãos de licenciamento
- identificação de restrições (bem tombado ou protegido, entorno de bens tombados ou protegidos)
- reaprovação de projeto no Corpo de Bombeiros



Demonstração de viabilidade,
das condições de segurança e das condições de realização das obras,
sem comprometimentos a segurança, sossego, salubridade, utilização e manutenção

Em geral, há uma preocupação de verificar e demonstrar capacidade estrutural,
não sendo considerados outros aspectos de
interferências na utilização e na manutenção e de prejuízos à utilização pelos demais,
que deveriam ser verificados

Atendimento a **ABNT NBR-16280**,
com elaboração de um **PLANO DE REFORMA**,
executado por profissional legalmente habilitado

(que pode ser o coordenador da obra, o projetista da arquitetura, o responsável pela execução da obra
ou outro profissional não envolvido em nenhuma das etapas da obra),

para ser enviado à administração da edificação e à construtora (no período de garantia)



**EM MUITOS EDIFÍCIOS,
O PROBLEMA É GERADO PELA CONVENÇÃO,
QUE OUTORGA DIREITO DE USO E DE CONSTRUÇÃO
QUE NÃO É VIÁVEL TECNICAMENTE E/OU LEGALMENTE,
QUE NÃO ESTÁ ADEQUADAMENTE DEFINIDO,
QUE NÃO ESPECIFICA LIMITES E RESTRIÇÕES**

**DIREITO CONCEDIDO EM ESCRITURA E CONVENÇÃO
NÃO É GARANTIA DE VIABILIDADE DE EXECUÇÃO**



CASO 4

PREVENÇÃO

CONVENÇÃO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO II - DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

.....

ÁREA SUPERIOR COM ÁREAS RESTRITAS, CONSTITUÍDA DE TELHADO SOBRE AS UNIDADES DE COBERTURAS, ÁREA DE CIRCULAÇÃO DESTINADA À MOVIMENTAÇÃO DE SERVIÇOS EM GERAL, PERCORRENDO TODO O PERÍMETRO EM TORNO DO CONJUNTO DE PAREDES DA ÁREA RESTRITA, ESTA ÁREA RESTRITA COMPREENDE SISTEMAS, EQUIPAMENTOS E DISPOSITIVOS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA DO CONDOMÍNIO, SISTEMAS, DISPOSITIVOS DE OPERAÇÃO DOS ELEVADORES, ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA ENTRE AS ÁREAS JÁ CITADAS, ESCADA DE ACESSO À CAIXA D'ÁGUA, ANTECÂMARA, SISTEMA DE BOMBAS DE PRESSURIZAÇÃO E COMBATE À INCÊNDIO E ESCADARIA DE ACESSO.



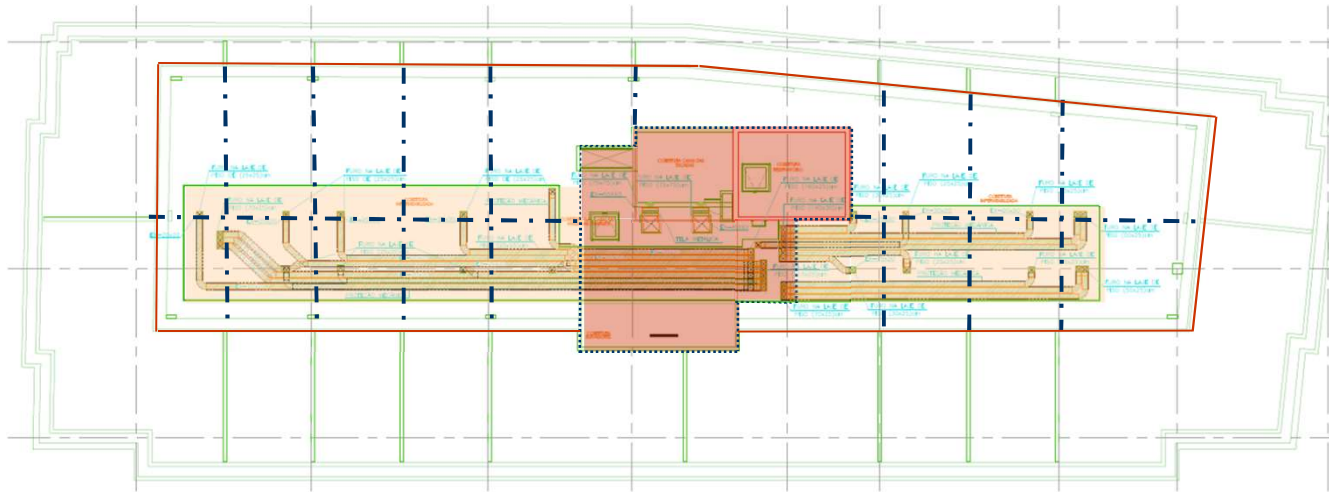
CASO 5

PREVENÇÃO

AS UNIDADES QUE JÁ TÊM DIREITO ÀS DEPENDÊNCIAS LOCALIZADAS NA COBERTURA TERÃO O DIREITO DE AMPLIAR AS SUAS UNIDADES, SOBRE AS ÁREAS DE TERRAÇO ABERTOS NA DEPENDÊNCIA, OU SOBRE O TERRAÇO DAS DEPENDÊNCIAS, BEM COMO O DIREITO DE USO, GOZO E FRUIÇÃO, EM CARÁTER PERPÉTUO, DAS ÁREAS DE LAJE E TELHADOS QUE SÃO IMEDIATAMENTE SUPERIORES, INCLUSIVE AQUELAS DECORRENTES DAS REFERIDAS OBRAS DE AMPLIAÇÃO, EXCETO AS OCUPADAS PELAS CASAS DE MÁQUINAS DE INCÊNDIO, CASA DE MÁQUINAS DE ELEVADORES, ESCADAS E CIRCULAÇÃO, PODENDO SEUS PROPRIETÁRIOS, DESDE QUE PERMITIDO PELA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL VIGENTE E APROVADO PELO ÓRGÃO COMPETENTE NA MUNICIPALIDADE E, AINDA, DESDE QUE NÃO AFETEM A SOLIDEZ E A SEGURANÇA DO PRÉDIO, BEM COMO NÃO IMPEÇAM O LIVRE ACESSO ÀS PARTES COMUNS, PROCEDER AS OBRAS DE MODIFICAÇÃO, AMPLIAÇÃO E ACRÉSCIMOS NESSAS ÁREAS DISPONÍVEIS....



RESTRIÇÕES AO USO E A CONSTRUÇÕES PRIVATIVAS NO PAVIMENTO DE TELHADO



PROCEDIMENTOS INICIAIS (NOS EDIFÍCIOS)

Estabelecer regras

Regulamento interno de obras

Controlar o cumprimento das regras

Fiscalização

Criar e manter arquivo

Dados e informações técnicas da edificação



ATUAÇÃO DOS PROFISSIONAIS

- Redação de regulamento de obras
- Orientação para criação e manutenção de acervo técnico
- Elaboração do plano de reforma
- Análise técnica do plano de reforma
- Fiscalização / recebimento da obra
- Atualização manuais



Antero Jorge Parahyba
Adriana Roxo Nunes de Oliveira

(21) 99999-0590

(21) 98541-4664

ajp.arno@terra.com.br

www.danosnasconstrucoes.com.br

