apta

Plano de Reforma

ABNT NBR 16280

PEDIDO	EMISSÃO	ART
PR-EXEM-PLO1	02/10/2026	a registrar

1 — Identificação

Imóvel	Apartamento, 70 m², Edifício Exemplo
Endereço	Rua Exemplo, 100, apto 52, Gonzaga, Santos/SP, CEP 11060-000
Proprietário	Maria Exemplo da Silva, CPF 529.982.247-25
Executor	Empreiteiro ou empresa: Construtora Exemplo
Responsável técnico	Equipe técnica Apta , Engenheiro Civil, Registro no documento

2 — Objetivo

- Descrever os serviços da reforma da unidade, para análise e autorização do condomínio antes do início da obra, conforme a ABNT NBR 16280.
- Avaliar os impactos dos serviços nos sistemas da edificação e definir as condições para sua execução segura.
- Registrar as responsabilidades do proprietário, do executor e do responsável técnico.

Este plano foi elaborado com base nas informações, fotografias e documentos fornecidos pelo proprietário, sem vistoria presencial. Qualquer alteração de escopo exige a atualização do plano antes da execução.

3 — Serviços previstos

- Remoção dos revestimentos existentes e assentamento de novos pisos e revestimentos: sala, quartos, cozinha e banheiro. Porcelanato em todos os ambientes, sem remoção de contrapiso.
- Alteração e complementação de pontos e circuitos elétricos de baixa tensão: sala e cozinha. Inclusão de tomadas, sem aumento de carga.
- Alteração de pontos de água e esgoto internos da unidade: cozinha e banheiro.
- Preparação de superfícies e pintura de paredes e tetos: todos os ambientes.

4 — Impactos nos sistemas da edificação

Sistema	Intervenção
Estrutura (pilares, vigas e lajes)	Sem acréscimo relevante de carga permanente quando o novo revestimento tem espessura semelhante ao existente.
Vedações (paredes)	Sem intervenção prevista.
Revestimentos de piso e parede	Substituição de pisos e revestimentos. Renovação do acabamento de paredes e tetos.
Instalações elétricas	Alteração de pontos e circuitos internos da unidade, sem intervenção na entrada de energia ou na medição.
Instalações hidrossanitárias	Alteração de pontos internos da unidade, sem intervenção em prumadas, colunas ou ramais coletivos do edifício.

Sistema	Intervenção
Instalações de gás	Sem intervenção prevista.
Impermeabilização	Sem intervenção prevista.
Climatização	Sem intervenção prevista.
Fachada e esquadrias	Sem intervenção prevista.
Forros	Sem intervenção prevista.

5 — Procedimentos de execução

Pisos e revestimentos

- Remoção com ferramentas manuais ou martelete leve, sem impacto excessivo sobre a laje e sem atingir o contrapiso além do necessário.
- Proteção dos ralos e das tubulações expostas durante a demolição.
- Assentamento com argamassa colante adequada ao tipo de placa, respeitando juntas de assentamento e de movimentação, conforme ABNT NBR 13753 (pisos) e ABNT NBR 13754 (paredes internas).
- Em áreas molhadas, se a remoção atingir a camada de impermeabilização, a impermeabilização deve ser refeita e testada antes do novo revestimento.

Instalações elétricas

- Desligamento do circuito no quadro da unidade antes de qualquer intervenção.
- Execução conforme ABNT NBR 5410, com condutores dimensionados para a carga de cada circuito.
- Dispositivo diferencial residual (DR) nos circuitos de áreas molhadas e tomadas externas.
- Identificação atualizada dos circuitos no quadro de distribuição ao final dos serviços.

Instalações hidrossanitárias

- Fechamento do registro geral da unidade antes das intervenções.
- Tubos e conexões compatíveis com o sistema existente, conforme ABNT NBR 5626 (água fria e quente) e ABNT NBR 8160 (esgoto).
- Teste de estanqueidade dos trechos alterados antes do fechamento das paredes e do assentamento dos revestimentos.

Pintura

- Proteção de pisos, esquadrias e louças antes do início dos serviços.
- Preparação da superfície com lixamento, correção de fissuras superficiais, selador e massa, conforme o tipo de base.
- Uso de tintas à base de água sempre que possível, com ambientes ventilados durante a aplicação e a secagem.

6 — Período, horários e acesso

- Período previsto: de 19/10/2026 a 30/11/2026.
- Horários de trabalho: de segunda a sexta, das 8h às 17h, e aos sábados, das 8h às 12h, conforme o regulamento interno.
- Acesso de profissionais e materiais pelo elevador de serviço ou pelo trajeto indicado pelo condomínio.
- Proteção do piso e das paredes do hall e do elevador durante o transporte de materiais e entulho.
- Lista de profissionais entregue à administração antes do início dos serviços.

7 — Armazenamento de materiais

- Materiais armazenados dentro da unidade, distribuídos sobre a laje em pilhas de até 100 kg por metro quadrado, longe de varandas e trechos em balanço.
- Tintas e solventes em pequenas quantidades, em local ventilado e longe de fontes de calor. Não há previsão de materiais explosivos.

8 — Resíduos

- Destinação informada pelo proprietário: caçamba estacionária.
- Entulho acondicionado em sacos resistentes dentro da unidade e transportado nos horários permitidos pelo condomínio.
- Resíduos classificados conforme a Resolução CONAMA nº 307/2002, com destinação por empresa licenciada e o respectivo controle de transporte.
- As lixeiras e áreas comuns do condomínio não serão usadas para descarte de material de construção.

9 — Responsabilidades

Proprietário	Contratar executor qualificado, entregar este plano ao condomínio, cumprir o regulamento interno e comunicar qualquer alteração de escopo.
Executor	Executar os serviços conforme este plano e as normas técnicas aplicáveis, com uso de equipamentos de proteção individual e limpeza diária das áreas de trabalho.
Responsável técnico	Análise dos serviços e elaboração deste plano, com responsabilidade registrada na ART indicada.
Condomínio	Receber e analisar o plano, autorizar o início dos serviços e acompanhar o acesso de pessoas e materiais, conforme a ABNT NBR 16280.

10 — Condições e pendências

- Enviar foto do quadro de distribuição elétrica antes do início das alterações elétricas.
- O banheiro tem área molhada: se a remoção do piso atingir a impermeabilização, ela deve ser refeita e testada antes do novo revestimento.

11 — Conclusão

Com base nas informações e documentos analisados, os serviços descritos não interferem na estrutura nem nos sistemas coletivos da edificação e podem ser executados conforme este plano, sem prejuízo à unidade, às áreas comuns ou às unidades vizinhas.

Plano elaborado conforme a ABNT NBR 16280:2015, Reforma em edificações, Sistema de gestão de reformas.

Santos, 2 de outubro de 2026.

Equipe técnica Apta

Engenheiro Civil

Registro no documento

Anexo — Registro fotográfico



Foto 1. Sala, piso cerâmico existente.



Foto 2. Cozinha, revestimento de parede existente.



Foto 3. Banheiro, área do box.



Foto 4. Quarto, piso e tomadas existentes.