



Ciclo de Palestras para Síndicos e Administradores de Condomínios de Sorocaba e Região

"Obras e reformas em condomínios"

Eng. Ricardo S. F. Gonçalves
ricardo@assessoria.eng.br



Obras e reformas em condomínios

Conheça a importância da contratação de um profissional qualificado para projetar e/ou executar a sua obra. Saiba também porque é indispensável conhecer e cumprir o regimento interno do condomínio, além de participar de reuniões e assembleias. Em pauta, ainda, a responsabilidade do condomínio por danos a terceiros e a moradores.



Mercado Imobiliário

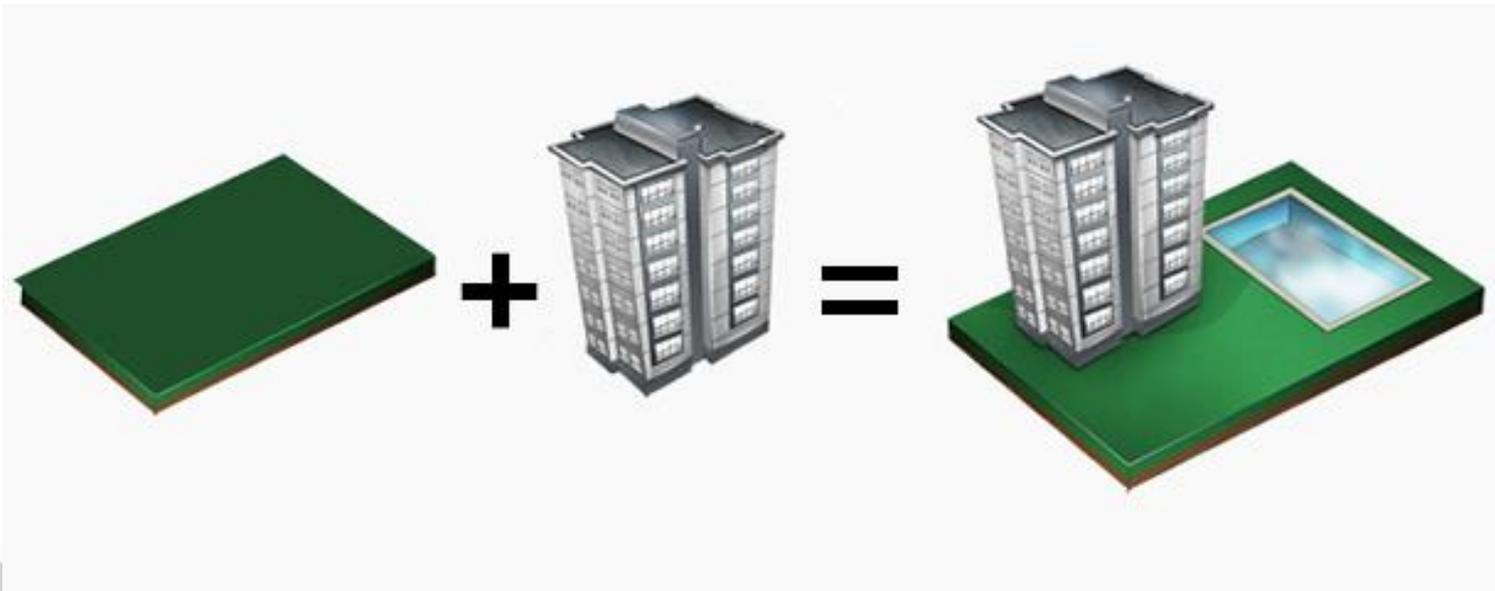
Contextualização do negócio imobiliário que implica na formação do condomínio



Incorporação Imobiliária

Atividade empresarial que visa a produção e comercialização de unidades imobiliárias em edificações coletivas.¹

No mercado imobiliário juntamos duas coisas para tornar uma única:



Incorporação Imobiliária



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

[LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.](#)

Esta atividade é regulada pelas **Leis nº 4.591**, de 16 de dezembro de 1964 (arts. 28 a 67), **nº 4.864**, de 29 de novembro de 1965, e **nº 10.931**, de 2 de agosto de 2004, que acrescentou à Lei nº 4.591/1964 os arts. 31A a 31F e deu nova redação a outros dispositivos dessa lei.

As disposições da Lei nº 4.591/1964 estão regulamentadas pelo Decreto nº 55.815, de 8 de março de 1965.¹

PLANTA DO 1º SUBSOLO		FOLHA 4/10
OBRA: PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO RESIDENCIAL		ZONA: SP-PI ZM 2/10 ZCLZ 2 (antiga Z13 009) CAT. USC: P2v
OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA / SETOR BROOKLIN / LEI Nº 13.260/2001		
LOCAL: RUA	MONTE ALEGRE, 177,	814
BAIRRO:	SÃO PAULO - S.P.	200801977963
PROPRIETÁRIO:		
CONTRIBUÍNTES: 085.515.0008-2, 085.515.0009-0, 085.515.0010-4, 085.515.0011-2, 085.515.0012-0, 085.515.0013-9, 085.515.0015-5, 085.515.0020-1, 085.515.0021-1, 085.515.0022-8, 085.515.0023-9, 085.515.0024-4, 085.515.0025-2, 085.515.0028-7, 085.515.0029-5, 085.515.0030-9, 085.515.0031-7, 085.515.0035-1, 085.515.0036-8 e 085.515.0019-1		
SITUAÇÃO SEM ESCALA:	DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PREFEITURA, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.	
VER FOLHA 1/10	 PROPRIETÁRIO:	
QUADRO DE ÁREAS:	AUTOR DO PROJETO: CREA: 0815890 GCM: 8.317.5400 ART: 92221220090518419	
VER FOLHA 2/10	 RESP. TÉCNICO: CREA: 5061529352 GCM: 2.632.983-4 ART: 92221220080520893	
 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO SEHAB - APROV ALVARÁ DE EXECUÇÃO 201001294800 14.ABR.2010 Celso Koi Kawamura Chefe do Setor Técnico 200904563304 24.ABR.2009 FÁBIO CRISTINA GARRIEL ESCRITÓRIO DE ENGENHARIA APROV.G		

Incorporação Imobiliária

- Projeto arquitetônico aprovado – apelidado de Projeto legal (mercado)

- Indicação dos responsáveis técnicos:

1) AUTOR DO PROJETO

2) RESP. TÉCNICO (Execução)

(Atividades técnicas diferentes)

RESPONSÁVEL TÉCNICO



Presidência da República Casa Civil Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 5.194. DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966.

Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências.



Presidência da República Casa Civil Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 6.496. DE 7 DE DEZEMBRO DE 1977.

Institui a " Anotação de Responsabilidade Técnica " na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e agronomia; autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, de uma Mútua de Assistência Profissional; e dá outras providências.



Presidência da República Casa Civil Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 12.378. DE 31 DE DEZEMBRO DE 2010.

Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal - CAUs; e dá outras providências.

[Vigência](#)

[Mensagem de veto](#)



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
92221220140879382

1. Responsável Técnico

RICARDO DOS SANTOS FERREIRA GONCALVES

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2604542196

Registro: 0601050683-SP

Registro: 0000000-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua**

Nº: 473

Complemento: **15º ANDAR - CJ. 151 - VILA NOVA**

Bairro:

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP:

Contrato: **LVC 56018/14-A**

Celebrado em: **03/07/2014**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 10.000,00**

Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito privado

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Alameda**

Nº: 287

Complemento: **Nº 299, 305, 307 E 315**

Bairro:

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP:

Data de Início: **03/07/2014**

Previsão de Término: **10/08/2014**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Residencial**

Código:

Proprietário:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração	1	Laudo	Inspeção	1,00	unidade
		em edificações			
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

5. Observações

LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR Ad Perpetuum Rei Memoriam nos imóveis limítrofes a futuro empreendimento imobiliário: Alameda dos Maracatins nº 317/319; Alameda dos Maracatins esquina com Av. Moema; Alameda dos Maracatins nº 271; Alameda dos Maracatins nº 265; Av. Moema nº 265; Av. Moema nº 281; Av. Moema nº 291; Alameda dos Nhambiquaras nº 596; Avenida Chibará nº 364; Avenida Chibará nº 380; Avenida Chibará nº 416; Avenida Chibará nº 422.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.



ENGENHEIROS



ART

**A notação de
Responsabilidade
Técnica**



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
Nº 0000002548872
INICIAL
INDIVIDUAL



Documento válido somente se acompanhado do comprovante de pagamento

Lei Nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010:

Art. 47. O RRT será efetuado pelo profissional ou pela pessoa jurídica responsável, por intermédio de seu profissional habilitado legalmente no CAU. Art. 48. Não será efetuado RRT sem o prévio recolhimento da Taxa de RRT pela pessoa física do profissional ou pela pessoa jurídica responsável. Art. 50. A falta do RRT sujeitará o profissional ou a empresa responsável, sem prejuízo da responsabilização pessoal pela violação ética e da obrigatoriedade da paralisação do trabalho até a regularização da situação, à multa de 300% (trezentos por cento) sobre o valor da Taxa de RRT não paga corrigida, a partir da autuação, com base na variação da Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, acumulada mensalmente, até o último dia do mês anterior ao da devolução dos recursos, acrescido este montante de 1% (um por cento) no mês de efetivação do pagamento. * O documento definitivo (RRT) sem a necessidade de apresentação do comprovante de pagamento, poderá ser obtido após a identificação do pagamento pela compensação bancária.

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome:

Registro Nacional: Título do Profissional: **Arquiteto e Urbanista**

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante:

CPF:

Contrato: 20140527 Valor: R\$ 10.000,00 Tipo de Contratante: **Pessoa física**

Celebrado em: 02/06/2014 Data de Início: 11/08/2014 Previsão de término: 27/02/2015

Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) neste RRT não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

AVENIDA MARCOS

Nº: :

Complemento:

Bairro: :

UF: SP CEP: 06543001 Cidade: **SANTANA**

Coordenadas Geográficas: Latitude: 0

Longitude: 0

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Atividade: 1.4.1 - Projeto de arquitetura de interiores

Quantidade: 360,00 Unidade: m²

Atividade: 1.4.2 - Projeto de reforma de interiores

Quantidade: 360,00 Unidade: m²

Atividade: 1.4.3 - Projeto de mobiliário

Quantidade: 360,00 Unidade: m²

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

5. DESCRIÇÃO

6. VALOR

Atenção: Este Item 6 será preenchido automaticamente pelo SICCAU após a identificação do pagamento pela compensação bancária. Para comprovação deste documento é necessária a apresentação do respectivo comprovante de pagamento



ARQUITETOS



R R T

Registro de
Responsabilidade
Técnica



A construção civil na incorporação imobiliária

Atual realidade no desenvolvimento e implantação de empreendimentos

O ambiente técnico na construção civil



Incorporador / construtor



Realizar o projeto através da construção



ABNT NBR 15575
Norma de desempenho
Em vigor a partir de
19.07.2013



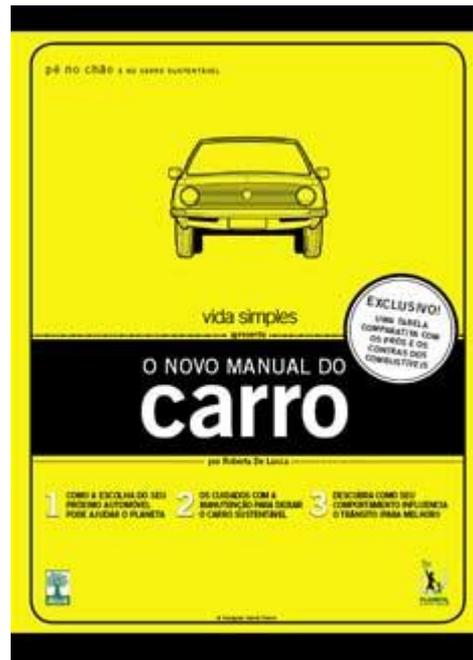
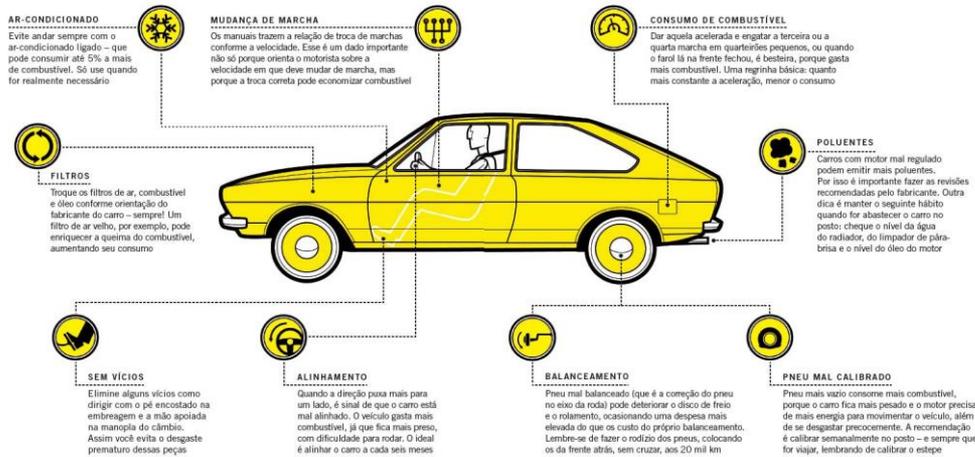
Incorporador / construtor



Entrega de produto novo:

Manual de uso, operação e manutenção, conforme ABNT NBR 14037 ²:

- Áreas comuns
- Áreas privativas



Manual de uso, operação e manutenção; garantias, programa de manutenção.



Manual das Áreas Comuns
- Uso, Operação e Manutenção do Imóvel
- Termo de Garantia
- Programa de Manutenção
2ª Edição

SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1940

SindusCon SP
o Sindicato da Construção

Manual do Proprietário
- Uso, Operação e Manutenção do Imóvel
- Termo de Garantia
- Programa de Manutenção
3ª Edição

SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1940

SindusCon SP
o Sindicato da Construção

7.3.2. MODIFICAÇÕES E REFORMAS

Caso sejam executadas reformas nas áreas comuns, é importante que se tomem os seguintes cuidados:

- As reformas deverão seguir as diretrizes das normas da ABNT referentes aos sistemas que sofrerão alterações;
- As reformas somente deverão ocorrer em consonância com a norma ABNT específica sobre a gestão das reformas;
- As reformas do edifício deverão atender na íntegra as definições descritas no regimento interno do condomínio e legislações que tratam desse assunto;
- Após as reformas, os manuais da edificação deverão ser adequados conforme determina a ABNT NBR 14037.





**ABNT NBR
15575:2013**

**Norma de
desempenho**

**ABNT NBR
14037:2011**

**Manuais de uso,
operação e
manutenção**

**ABNT NBR
5674:2012**

**Norma de
manutenção**





O Condomínio Edilício

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002 – Código Civil

Administração do condomínio

Responsável legal



**Condomínio em
operação**

**Ambiente
pós-construção**



LEI FEDERAL N° 10.406/02 – Código Civil

Capítulo VII – Do Condomínio Edilício – Seção II – da Administração do Condomínio

Art. 1348. Compete ao síndico:

(...)

II – representar ativa e passivamente, **o condomínio**, praticando **em juízo ou fora dele**, os atos necessários à **defesa dos interesses comuns**;

(...)

V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e **zelar pela prestação dos serviços** que interessam aos possuidores;

(...)

IX – realizar o seguro da edificação.



DECRETO LEI N° 2848/1940 – Código Penal

DA APLICAÇÃO DA LEI PENAL

(Redação dada pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984)

CAPÍTULO III

DA PERICLITAÇÃO DA VIDA E DA SAÚDE

Perigo para a vida ou saúde de outrem

Art. 132 - Expor a vida ou a saúde de outrem a perigo direto e iminente:

Pena - detenção, de três meses a um ano, se o fato não constitui crime mais grave. (...)



ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO





Presidência da República Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 6.514, DE 22 DE DEZEMBRO DE 1977.

Altera o Capítulo V do Título II da Consolidação das Leis do Trabalho, relativo a segurança e medicina do trabalho e dá outras providências.

LEI
DECRETO
FEDERAL

MTe – Ministério do Trabalho e Emprego

A Lei 6.514/77 criou as **Normas Regulamentadoras** de Segurança e Saúde no Trabalho que são periodicamente revisadas e atualizadas.

Atualmente estão em vigor **36 normas regulamentadoras (NR)** além de 5 rurais (NRR) (Setembro/2014).



ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 56.819, DE 10 DE MARÇO DE 2011.

Institui o Regulamento de Segurança contra Incêndio das edificações e áreas de risco no Estado de São Paulo e estabelece outras providências.

LEI
DECRETO
ESTADUAL



POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORPO DE BOMBEIROS

"Protegendo vidas, o meio ambiente e o patrimônio por meio dos serviços de bombeiros prestados com excelência profissional"



COMPROMISSO COM O CIDADÃO





Fundada em 1940, a **ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas** – é o órgão responsável pela **normalização** técnica no país, fornecendo a base necessária ao desenvolvimento tecnológico brasileiro.

É uma entidade privada, sem fins lucrativos, reconhecida como Fórum Nacional de Normalização – ÚNICO – através da Resolução n.º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992.

É membro fundador da ISO (International Organization for Standardization), da COPANT (Comissão Panamericana de Normas Técnicas) e da AMN (Associação Mercosul de Normalização).



Qual a lei?



Existe norma para isso?

Quando devo renovar?

Está em vigor?





O papel dos Administradores

A importância das Administradoras

Conhecimento da existência de normas para a manutenção e reformas

Integração entre o ambiente técnico, legal e o administrativo



**ABNT NBR 15575:2013
NORMA DE DESEMPENHO**

**ABNT NBR 16280:2014
GESTÃO DAS REFORMAS**



**ABNT NBR 14037:2011
MANUAL DE USO, OPERAÇÃO E
MANUTENÇÃO**

**ABNT NBR 5674:2012
GESTÃO DA MANUTENÇÃO**

**NORMA
BRASILEIRA**

**ABNT NBR
5674**

Segunda edição
25.07.2012

Válida a partir de
25.08.2012

**Manutenção de edificações — Requisitos para
o sistema de gestão de manutenção**

Building maintenance — Requirements for maintenance management system

3.2 empresa capacitada

organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado.



3.3 empresa especializada

organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específicas.

3.4 equipe de manutenção local

peças que realizam diversos serviços, tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes.



3.6 serviço de manutenção

intervenção realizada na edificação e seus sistemas, elementos ou componentes constituintes.

3.7 sistema de manutenção

conjunto de procedimentos organizados para gerenciar os serviços de manutenção.



3.5 previsão orçamentária

documento contendo a estimativa de custo para a realização dos serviços previstos no programa de manutenção.





Fachadas
Restauração - recomposição

Obras nas áreas comuns



Obras nas áreas comuns

**ABNT NBR 15575:2013
NORMA DE DESEMPENHO**

**ABNT NBR 16280:2014
GESTÃO DAS REFORMAS**

**ABNT NBR 14037:2011
MANUAL DE USO, OPERAÇÃO E
MANUTENÇÃO**

**ABNT NBR 5674:2012
GESTÃO DA MANUTENÇÃO**

É só uma reforminha, vou trocar o piso.....tirar uma paredinha.....





Foto: arquivo técnico Enio Barbosa

No dia a dia...



Três dias depois....



Só umas tomadinhas a mais....



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

Renovation of buildings — Management system reform — Requirements

3.5 reforma de edificação

Alteração nas condições da edificação existente com ou sem mudança de função, visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança, e que não seja manutenção.





crescimento das cidades e urbanização de novas regiões

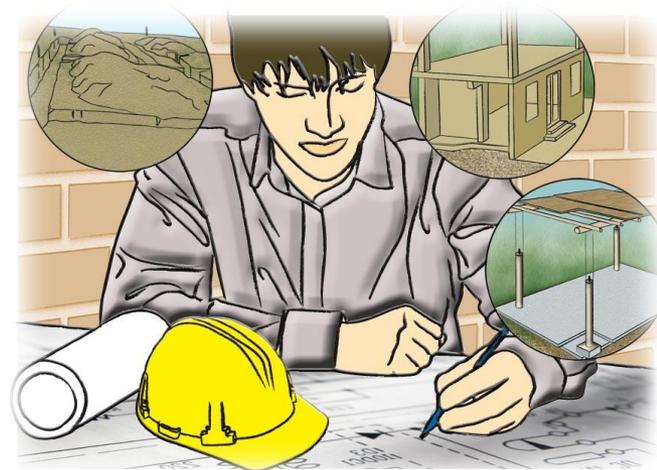
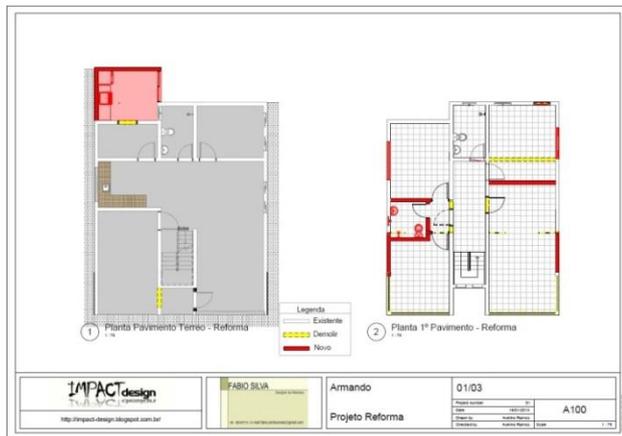
Mudanças econômicas e culturais

envelhecimento das obras construídas

1 Escopo

Esta Norma estabelece os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança, incluindo meios principalmente para:

- a) prevenções de 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;



1 Escopo

Esta Norma estabelece os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança, incluindo meios principalmente para:

- 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.





4 Requisitos para a gestão da reforma — Organização de diretrizes

Os serviços de reforma devem atender a um plano formal de diretrizes, que contemple:

- a) preservação dos sistemas de segurança existentes na edificação;
- b) apresentação de toda e qualquer modificação que altere ou comprometa a segurança da edificação ou do seu entorno à análise da incorporadora/construtora e do projetista, dentro do prazo decadencial (legal). Após esse prazo, um responsável técnico designado pelo responsável legal deve efetuar a análise;
- c) meios que protejam os usuários das edificações de eventuais danos ou prejuízos decorrentes da execução dos serviços de reforma e sua vizinhança;
- d) descrição dos processos de forma clara e objetiva, atendendo aos regulamentos exigíveis para a realização das obras e sua forma de comunicação;
- e) quando aplicável, o registro e a aprovação nos órgãos competentes e pelo condomínio, exigidos para sua execução;

- 
- f) definição dos responsáveis e suas atribuições em todas as fases do processo;
 - g) previsão de recursos para o planejamento da reforma: materiais, técnicos, financeiros e humanos, capazes de atender às interferências nos diferentes sistemas da edificação e prover informações e condições para prevenir ou mitigar os riscos;
 - h) garantia de que a reforma não prejudica a continuidade dos diferentes tipos de manutenção das edificações, após a obra





5 Requisitos para realização de reformas em edificações

5.1 Requisitos gerais

O **plano de reforma** deve ser elaborado por profissional habilitado por apresentar a descrição de impactos nos sistemas, subsistemas, equipamentos e afins da edificação, e por encaminhar o plano ao responsável legal da edificação em comunicado formal para análise antes do início da obra de reforma. O plano deve atender às seguintes condições:

- a) atendimento às legislações vigentes e normas técnicas pertinentes para realização das obras;
- b) estudo que garanta a segurança da edificação e dos usuários, durante e após a execução da obra;
- c) autorização para circulação, nas dependências da edificação, dos insumos e funcionários que realizarão as obras nos horários de trabalho permitidos;
- d) apresentação de projetos, desenhos, memoriais descritivos e referências técnicas, quando aplicáveis;





- f) identificação de atividades que propiciem a geração de ruídos, com previsão dos níveis de pressão sonora máxima durante a obra;
- g) identificação de uso de materiais tóxicos, combustíveis e inflamáveis;
- h) localização e implicações no entorno da reforma;
- i) cronograma da reforma;
- j) dados das empresas, profissionais e funcionários envolvidos na realização da reforma;
- k) a responsabilidade técnica pelo projeto, pela execução e pela supervisão das obras, quando aplicável, deve ser documentada de forma legal e apresentada para a nomeação do respectivo interveniente;





RRT SIMPLES
Nº 0000002504498
INICIAL
INDIVIDUAL



Documento válido somente se acompanhado do comprovante de pagamento

Lei Nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010:

Art. 47. O RRT será efetuado pelo profissional ou pela pessoa jurídica responsável, por intermédio de seu profissional habilitado legalmente no CAU.

Art. 48. Não será efetuado RRT sem o prévio recolhimento da Taxa de RRT pela pessoa física do profissional ou pela pessoa jurídica responsável.

Art. 50. A falta do RRT sujeitará o profissional ou a empresa responsável, sem prejuízo da responsabilização pessoal pela violação ética e da obrigatoriedade da paralisação do trabalho até a regularização da situação, a multa de 300% (trezentos por cento) sobre o valor da Taxa de RRT não paga corrigida, a partir da autuação, com base na variação da Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, acumulada mensalmente, até o último dia do mês anterior ao da devolução dos recursos, acrescido este montante de 1% (um por cento) no mês de efetivação do pagamento.

* O documento definitivo (RRT) sem a necessidade de apresentação do comprovante de pagamento, poderá ser obtido após a identificação do pagamento pela compensação bancária.

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Registro Nacional:

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

2. DADOS DO CONTRATO

Documento de identificação:

Contratante:

Contrato:

Valor: R\$ 500,00

Tipo de Contratante: Contratante

Data de Início: 04/08/2014

Previsão de término: 18/08/2014

Declaro que na(s) atividade(s) registrada(s) neste RRT foram atendidas as regras de acessibilidade ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

Nº: 662 Complemento: 154

Bairro: PERDIZES

UF: SP CEP:

Cidade: SÃO PAULO

Coordenadas Geográficas: Latitude: 0

Longitude: 0

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Atividade: 2.1.1 - Execução de obra

Quantidade: 12,00

Unidade: m²

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

5. DESCRIÇÃO

Execução e supervisão de obra - Projeto Home Office

6. VALOR

Atenção: Este Item 6 será preenchido automaticamente pelo SICCAU após a identificação do pagamento pela compensação bancária. Para comprovação deste documento é necessária a apresentação do respectivo comprovante de pagamento

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Atividade: 1.4.2 - Projeto de reforma de interiores

Quantidade: 12,00

Unidade: m²



Documento válido somente se acompanhado do comprovante de pagamento

Lei Nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010:

Art. 47. O RRT será efetuado pelo profissional ou pela pessoa jurídica responsável, por intermédio de seu profissional habilitado legalmente no CAU.

Art. 48. Não será efetuado RRT sem o prévio recolhimento da Taxa de RRT pela pessoa física do profissional ou pela pessoa jurídica responsável.

Art. 50. A falta do RRT sujeitará o profissional ou a empresa responsável, sem prejuízo da responsabilização pessoal pela violação ética e da obrigatoriedade da paralisação do trabalho até a regularização da situação, a multa de 300% (trezentos por cento) sobre o valor da Taxa de RRT não paga corrigida, a partir da autuação, com base na variação da Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, acumulada mensalmente, até o último dia do mês de efetivação do pagamento.

* O documento definitivo (RRT) sem a necessidade de apresentação do comprovante de pagamento, por bancária.

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Registro Nacional:

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

2. DADOS DO CONTRATO

Documento de identificação:

Contratante:

Contrato:

Valor: R\$ 500,00

Tipo de Contratante: Contratante

Data de Início: 04/08/2014

Previsão de término: 18/08/2014

Declaro que na(s) atividade(s) registrada(s) neste RRT foram atendidas as regras de aceitação ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

Nº: 662 Complemento: 154

Bairro: PERDIZES

UF: SP CEP: Cidade: SÃO PAULO

Coordenadas Geográficas: Latitude: 0 Longitude: 0

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Atividade: 2.1.1 - Execução de obra

Quantidade: 12,00 Unidade: m²

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

5. DESCRIÇÃO

Execução e supervisão de obra - Projeto Home Office

6. VALOR

Atenção: Este Item 6 será preenchido automaticamente pelo SICCAU após a identificação do pagamento pela compensação bancária. Para comprovação deste documento é necessária a apresentação do respectivo comprovante de pagamento

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Atividade: 2.1.1 - Execução de obra

Quantidade: 12,00

Unidade: m²



- l) planejamento de descarte de resíduos, em atendimento à legislação vigente;
- m) estabelecimento do local de armazenamento dos insumos a serem empregados e resíduos gerados;
- n) implicações sobre o manual de uso, operação e manutenção das edificações, conforme ABNT NBR 14037, e na gestão da manutenção, conforme a ABNT NBR 5674, quando aplicável.



Incumbências

Responsável Legal



Antes

Encaminhar a proposta de reforma para análise técnica e legal



Durante

Tomar as ações legais necessárias, sob qualquer condição de risco iminente para a edificação, seu entorno ou seus usuários



Depois

Receber o termo de encerramento das obras emitido pelo executante e o manual, atualizado, nos termos da NBR 14037

NORMA
BRASILEIRA

ABNT NBR
14037

Segunda edição
28.07.2011
Valida a partir de
28.08.2011

Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações — Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos

Guidelines for building use, operation and maintenance manual preparation — Requirements for content preparation and presentation

Incumbências

Proprietário Unidade Autônoma em Condomínio



Antes

Atendimento a legislação vigente, normalização e regulamentos para a realização de reformas.



Durante

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



Segurança

Depois

Receber o termo de encerramento das obras emitido pelo executante e o manual, atualizado, nos termos da NBR 14037



7 Requisitos para a documentação das obras de reforma

7.1 Arquivo

Toda a documentação das obras de reforma deve ser arquivada como parte integrante do manual de uso, operação e manutenção da edificação, ficando sob a guarda do **responsável legal**. Toda documentação da gestão da reforma deve ter os controles necessários para identificação, armazenamento, proteção, recuperação, retenção e disposição dos registros, conforme 6.1.3 d).

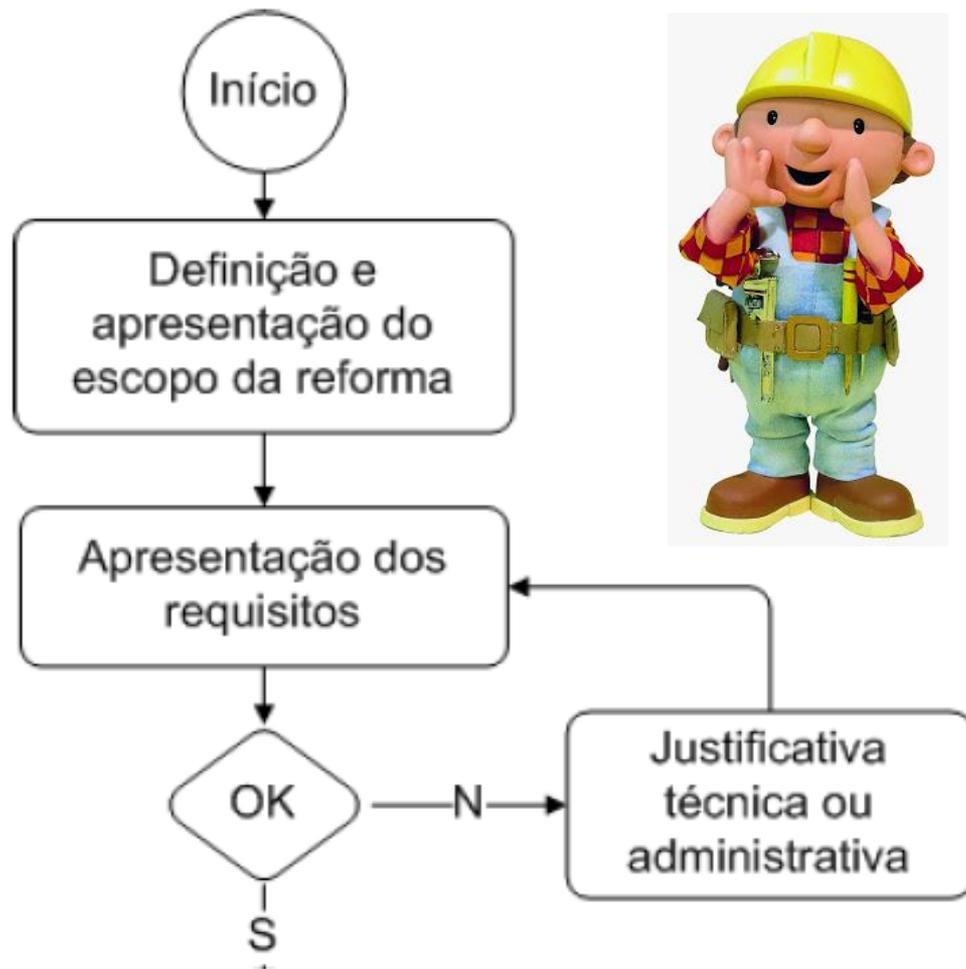
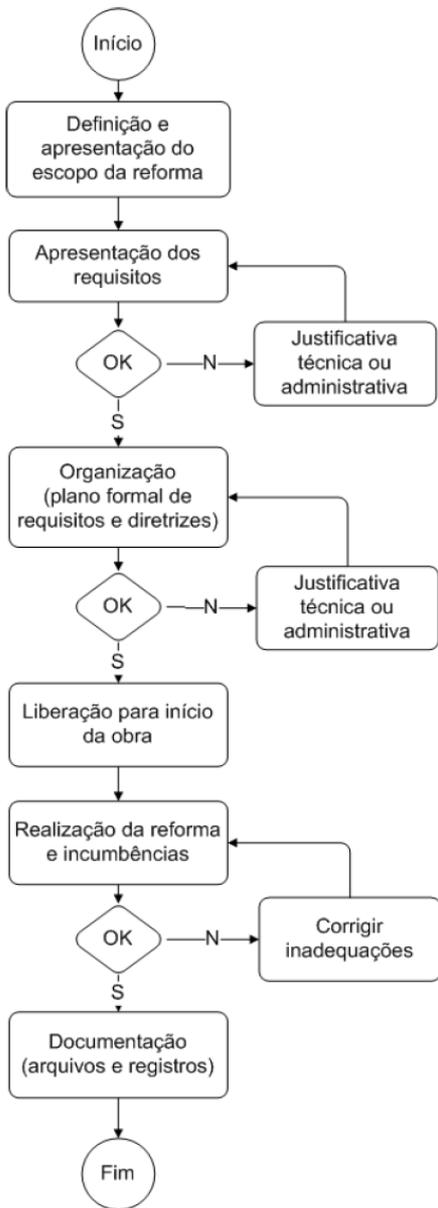
Quando solicitada, a documentação deve estar disponível e prontamente recuperável, aos proprietários, condôminos, construtor/incorporador e contratado, quando pertinente.

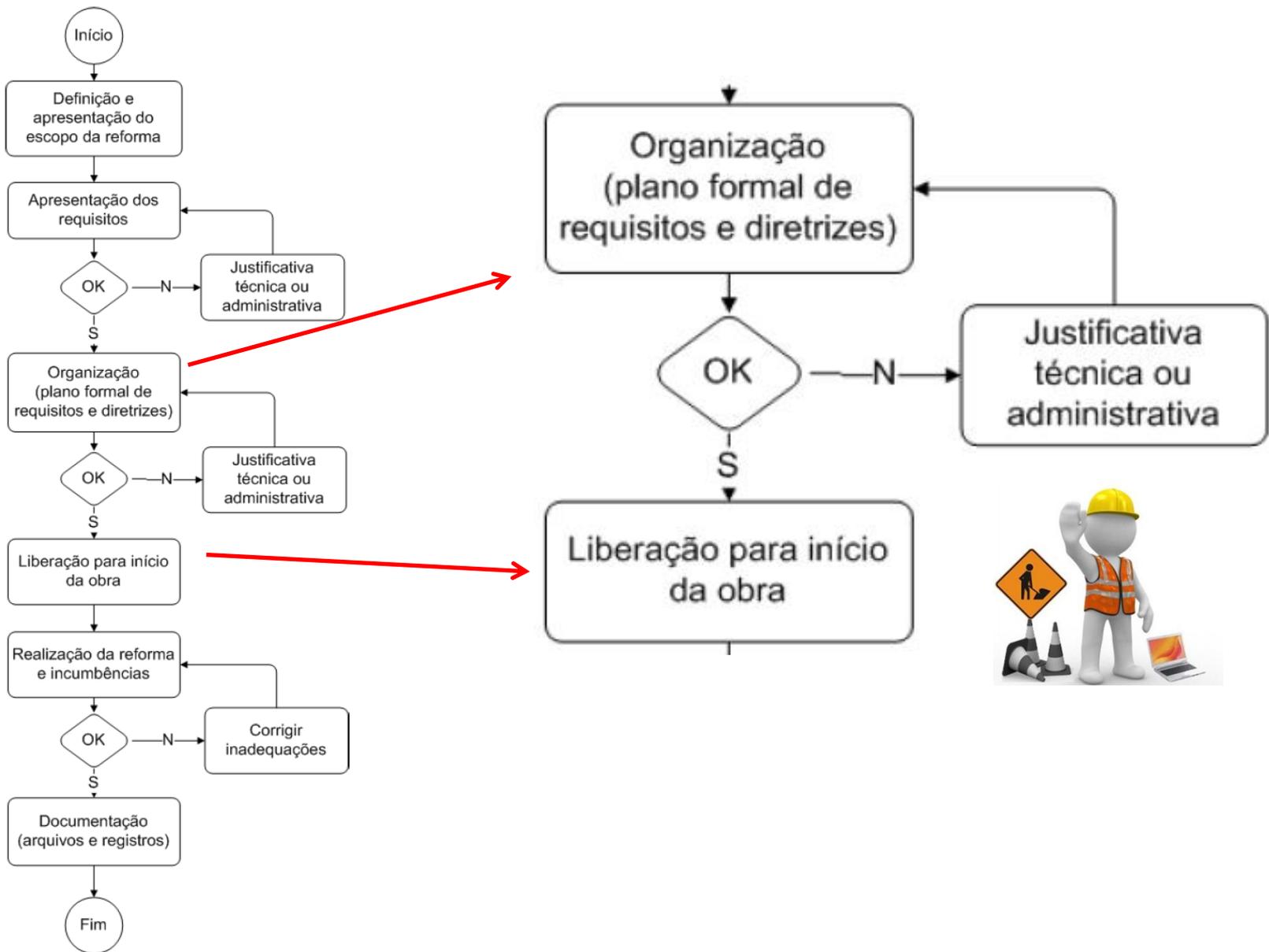
O **responsável legal** deve manter a guarda da documentação referente às reformas e transferi-la integralmente e formalmente ao seu sucessor.

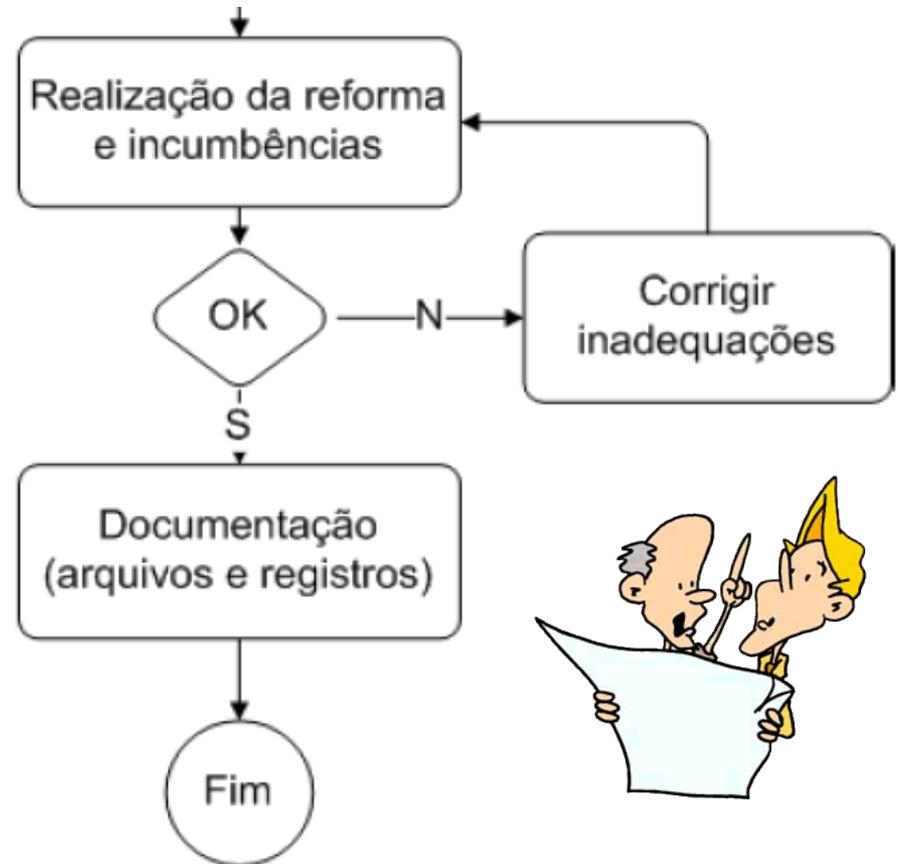
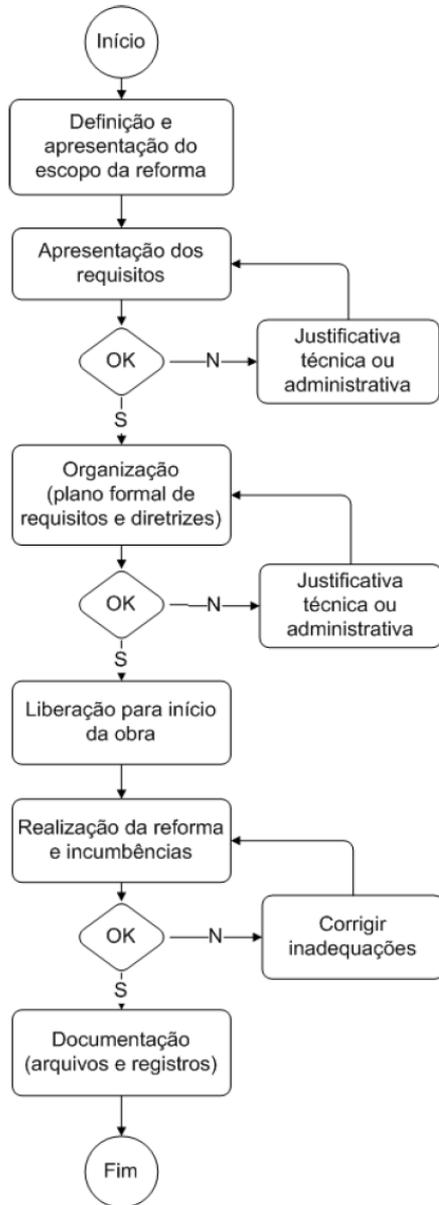


Tabela A.1 — Modelo com exemplos não restritivos para os sistemas das edificações

Sistema	Atividade	Responsável
Equipamentos industrializados	Qualquer reforma para instalação de equipamentos industrializados, com características diferentes das previstas originalmente em projeto	Empresa especializada
	Reforma para continuidade de uso do equipamento	Empresa capacitada
Hidrossanitário	Qualquer reforma para alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado	Empresa especializada
	Reforma de dispositivos com manutenção das características originais	Empresa capacitada
Prevenção e combate a incêndio	Qualquer reforma para alteração do sistema ou adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado	Empresa especializada
	Reforma de dispositivos com manutenção das características originais	Empresa capacitada







CICLO DE PALESTRAS PARA SÍNDICOS E ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS DE SOROCABA E REGIÃO





Agradecimentos

Hubert Gebara

Vice-Presidente de Administração Imobiliária e Condomínios do SECOVI-SP

Flavio Amary

Vice-presidente do Interior do Secovi-SP e Diretor Regional do Secovi em Sorocaba

Cleusa Maria Bersi

Diretora da Área de Condomínios da Regional do Secovi em Sorocaba

SECOVI – Regional Sorocaba

Equipe SECOVI-SP



**AGRADECEMOS PELA ATENÇÃO
E DESEJAMOS A TODOS
SAÚDE E SUCESSO !!!**



Ricardo S. F. Gonçalves

ricardo@assessoria.eng.br – 11 971990191

Membro da Vice-presidência de Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi-SP.





Se achar conveniente, instale carpetes ou isolantes acústicos no chão da casa

REGRA GERAL

Na maioria dos condomínios, a norma é que, após às 22 horas, os moradores respeitem o silêncio. Os fiscais do PSIU, da Prefeitura de São Paulo, **não podem** fiscalizar casas e apartamentos



BARULHOS MAIS COMUNS

Cachorro, criança, salto, som alto, guitarra, discussão entre marido e mulher, casais fazendo sexo, descarga, banho, arrastar de móveis, gritaria e palavrões (especialmente em dia de jogos), festas e reuniões



PUNIÇÃO

Advertência verbal ou escrita



MULTA

Costuma ser igual ao valor do condomínio; em caso de reincidência, o valor dobra. Infrações reiteradas podem acarretar multas de até dez vezes o valor do condomínio

O QUE DIZ A LEI



Valores das multas

Variam conforme o estipulado na convenção de cada prédio, mas, segundo o Código Civil Brasileiro, podem chegar a até 10 vezes o valor da cota de condomínio mensal paga pelos moradores



Mudanças na convenção e no regimento

São decididas em assembleia de moradores. Dois terços dos presentes devem aprovar a convenção. Em alguns casos do regimento, vale a maioria simples

Fontes: Lello Condomínios, Grupo Light, Paris Condomínios e Aldo Busuetti (sindicato profissional)

