

# OBRIGATORIEDADES LEGAIS: FIQUE POR DENTRO E EVITE PROBLEMAS NO SEU CONDOMÍNIO

Eng. Ricardo S. F. Gonçalves

Maio/2018



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

## Ricardo dos Santos Ferreira Gonçalves

Engenheiro civil pela Faculdade de Engenharia da Fundação Armando Álvares Penteado – FEFAAP em 1981, especialista em gerenciamento de empreendimentos imobiliários pela FGV e PECE-USP, integrante da comissão técnica do CB-02 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) na elaboração e revisão das normas brasileiras de Inspeção Predial, NBR 16280, NBR 5674 e NBR 14037, atua como perito judicial em varas cíveis e federais desde 1991, membro da Vice-presidência de administração imobiliária e condomínios do SECOVI-SP desde 2006, especialista em administração de condomínios pela Universidade SECOVI (2005), especialista em docência no ensino superior pela FMU (2011), professor vinculado à Faculdade de Administração da FAAP desde 2009, mestrando em Projeto, Produção e Gestão do Espaço Urbano na FIAM-FAAM Centro Universitário; instrutor da Universidade SECOVI desde 2006, palestrante do CRECI-SP e SECOVI-SP.  
Currículo lattes: <http://lattes.cnpq.br/5618947634740927>

# Mercado Imobiliário

Contextualização do negócio imobiliário que implica na formação do condomínio

# Incorporação

Em sentido geral, incorporação significa *inclusão*, *união*, *introdução* ou *ligação* de uma coisa no corpo de outra, a que ficará pertencendo, ou *agremiação*, *congregação*, *agrupamento* promovido entre pessoas para a formação de um só corpo (do latim, *incorporatio*, de *incorporare*: dar corpo, juntar, unir). Pode dizer respeito à inclusão de uma pessoa numa entidade, ou à reunião de pessoas para formar uma pessoa jurídica, à absorção de uma ou mais sociedades por outra, que ocorre com mais frequência no campo do direito empresarial.<sup>1</sup>

1. CHALHUB, Melhim Namem. Da Incorporação Imobiliária. Rio de Janeiro: Renovar, 2010



# Incorporação Imobiliária

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

No mercado imobiliário juntamos duas coisas para tornar uma única:



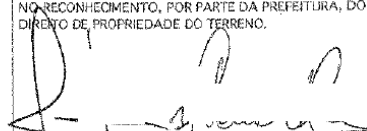

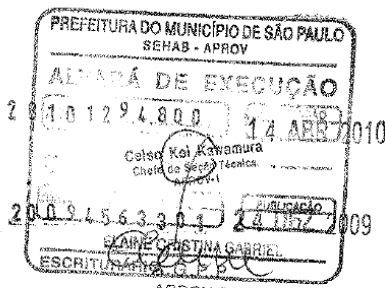
1. CHALHUB, Melhim Namem. Da Incorporação Imobiliária. Rio de Janeiro: Renovar, 2010

# Incorporação Imobiliária

Esta atividade é regulada pela **Lei nº 4.591**, de 16 de dezembro de 1964 (arts. 28 a 67), **Lei nº 4.864**, de 29 de novembro de 1965, e **Lei 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.<sup>1</sup>

1. CHALHUB, Melhim Namem. Da Incorporação Imobiliária. Rio de Janeiro: Renovar, 2010

<b>PLANTA DO 1º SUBSOLO</b>		<b>FOLHA</b> <b>4/10</b>	
OBRA: PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO RESIDENCIAL		ZONA: SP-P1 ZM 2/10 ZCLZ 2 (antiga Z13 009) CAT. USO: R2v	
OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA / SETOR BROOKLIN / LEI Nº 13.280/2001			
LOCAL: RUA ..... MONTE ALEGRE, 177,		814	
BAIRRO: - SÃO PAULO - S.P.		200801977963	
PROPRIETÁRIO:			
CONTRIBUINTES: 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, 085.515.0023-6, 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, 085.515.0039-8 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:		AUT. DO PROJETO: CREA: 0815890      GCM: 8.317.840-0 ART: 92221220080518419	
VER FOLHA 2/10		 RESP. TÉCNICO: CREA: 5061529352      GCM: 2.532.963-4 ART: 92221220080520855	
			

# 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.**

Vide Decreto Lei nº 241, de 1967

Vide Decreto 79.137, de 1977

Vide Lei nº 8.195, de 1991

Vide Lei nº 12.378, de 2010

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.**

Vigência

Mensagem de veto

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.



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

RNP: 2604542196

Registro: 0601050683-SP

Registro: 0000000-SP

Empresa Contratada:

2. Dados do Contrato

Contratante: **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

CPF/CNPJ:

Nº: 473

Endereço: **Rua**

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

Elaboração	Quantidade	Unidade
1 Laudo Inspeção em edificações	1,00	unidade

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 limitrofes 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





# ARQUITETOS

## 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



# RRT

R registro de  
R responsabilidade  
T técnica

# A construção civil na incorporação imobiliária

Atual realidade no desenvolvimento e implantação de empreendimentos

O ambiente técnico na construção civil

Eng. Ricardo S. F. Gonçalves  
[ricardo@assessoria.eng.br](mailto:ricardo@assessoria.eng.br)

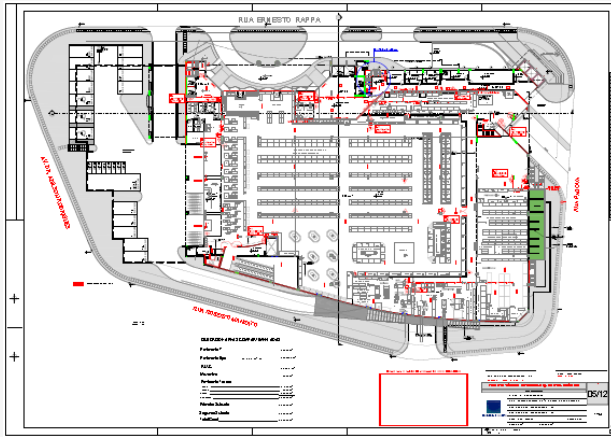
11

# Incorporador / construtor

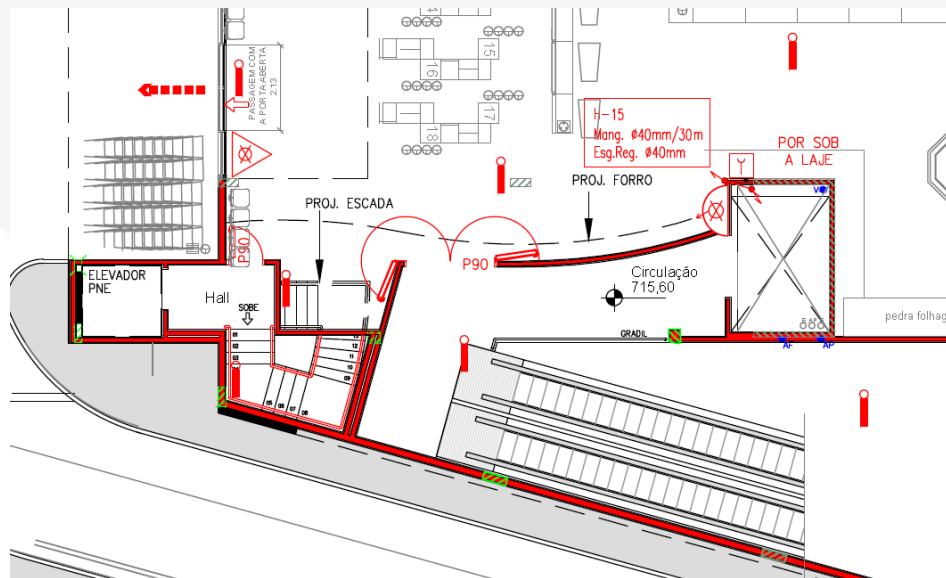


Realizar o projeto através da construção

# Incorporador / construtor - projetos



PROJETO TÉCNICO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO		FOLHA
PLANTA TÉRREO		05/12
B1 - HOTEL / C-2 COMÉRCIO OCUPAÇÃO		
Av. Dr. Adilson Rodrigues, s/nº - Jd. Santa Tereza - Jundiá - SP LOCAL		
SANTERRA EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA. PROPRIETÁRIO		
SANTERRA EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA. RESPONSÁVEL PELO USO		
Heitor Paulo Fozzatti RESPONSÁVEL TÉCNICO		0600771648 CREA
5.749,78 m <sup>2</sup> ÁREA DO TERRENO	19.923,06 m <sup>2</sup> ÁREA CONSTRUÇÃO	1/150 ESCALA





# Incorporador / construtor - AVCB



POLICIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO





**CORPO DE BOMBEIROS**

AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

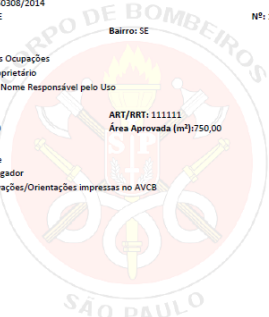
**AVCB Nº 40**

O CORPO DE BOMBEIROS EXPEDE O PRESENTE AUTO DE VISTORIA, POR MEIO DO SISTEMA ELETRÔNICO VIA FÁCIL BOMBEIROS, PARA A EDIFICAÇÃO OU ÁREA DE RISCO ABAIXO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

 **POLICIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO**   
**CORPO DE BOMBEIROS**  
**AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS**  
**AVCB Nº 40**


O CORPO DE BOMBEIROS EXPEDE O PRESENTE AUTO DE VISTORIA, POR MEIO DO SISTEMA ELETRÔNICO VIA FÁCIL BOMBEIROS, PARA A EDIFICAÇÃO OU ÁREA DE RISCO ABAIXO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Projeto Nº 000129/3550308/2014 Nº: 1  
Endereço: PRAÇA DA SE Bairro: SE  
Complemento:  
Município: São Paulo  
Ocupação: Descrever as Ocupações  
Proprietário: Nome Proprietário  
Responsável pelo Uso: Nome Responsável pelo Uso  
Responsável Técnico:  
CREA/CAU: ART/RTT. 111111  
Área Total (m²): 750,00 Área Aprovada (m²): 750,00  
Validade: 08/09/2017  
Vistoriador: Vistoriante  
Homologação: Homologador  
OBSERVAÇÕES: Observações/Orientações impressas no AVCB



NOTAS: 1) O AVCB deve ser afixado na entrada principal da edificação, em local visível ao público. 2) Compete ao proprietário ou responsável pelo uso da edificação a responsabilidade de renovar o AVCB e de manter as medidas de segurança contra incêndio em condições de utilização, providenciando a sua adequada manutenção, sob pena de cassação do AVCB, independente das responsabilidades cíveis e criminais.

São Paulo 8, de Setembro de 2014

 Documento emitido eletronicamente pelo Sistema Via Fácil Bombeiros. A sua autenticidade pode ser confirmada por meio da leitura do QRCode ao lado ou na página do Corpo de Bombeiros: [www.corpodebombeiros.sp.gov.br](http://www.corpodebombeiros.sp.gov.br)

 **POLICIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CORPO DE BOMBEIROS**  
**AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS**  
**Nº 558236**

O CORPO DE BOMBEIROS CIENTÍFICA QUE A EDIFICAÇÃO OU ÁREA DE RISCO, CITADA ABAIXO, POSSUI AS MEDIDAS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO PREVISTAS NO DECRETO ESTADUAL Nº 46066/90.

Nº PROCESSO 303.19001	Nº VISTORIA 3620/21/17
--------------------------	---------------------------

Endereço: Rua Edward Weston x R. James Joule nº 85  
Bairro: Jardim Lúcia Município: São Paulo  
Ocupação: Escritório  
Proprietário: Bolsa de Valores do Est. de São Paulo e Outros  
Resp. pelo uso: Bolsa de Valores do Est. de São Paulo e Outros  
Resp. Técnico: Tiago Tibério Martins de Jesus ART 4720808  
CREA 5002156470  
Área Total: 32.447,71 m² Área Aprovada: 32.447,71 m²  
Vistoriaste: 1º Ten PM Alexandre de Souza  
Validade: 01/03/2011  
Observação:

NÃO RENOVAR O AVCB DEVERÁ SER CASSADA NOVA VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS DO Estado de São Paulo, 2 de Abril de 2011

EMITENTE:  ASSENATURA:  
de PM JOSÉ LUIZ PIMENTA BORGES

NOTAS: CONSTATADAS DEFEITOS/LACUNAS NAS MEDIDAS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO, PROPRIETÁRIOS DO DECRETO ESTADUAL Nº 46066/90, O CORPO DE BOMBEIROS DA POLICIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO CASSARÁ O AVCB.

Eng. Ricardo S. F. Gonçalves  
[ricardo@assessoria.eng.br](mailto:ricardo@assessoria.eng.br)







# Incorporador / construtor - finalização

## Certificado de Conclusão (Habite-se)

O Certificado de Conclusão é o documento expedido pela Prefeitura que atesta a conclusão, total ou parcial, de obra ou serviço para a qual tenha sido obrigatória a prévia obtenção de Alvará de Execução.

		<b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO</b>		CONTRIBUINTE
SECRETARIA MUN. DE COORDENACAO DAS SUBPREFEITURAS		02208601823		
DOCUMENTO		NÚMERO		
011-0-01 CERTIFICADO DE CONCLUSAO		2012/22871-00		
NOME DO PROPRIETÁRIO		DATA DE PUBLICAÇÃO		
SOCIEDADE ESPORTIVA PALMEIRAS		13/06/2012		
ENDEREÇO DO IMÓVEL		NÚMERO		
CÓDLOG	NOME			
07491-B	AV FRANCISCO MATARAZZO	1705		
COMPLEMENTO/BAIRRO		CEP		
BARRA FUNDA		SP DO IMÓVEL: LA 05001-200		
ZONA DE USO				
CATEGORIA DE USO				
NR3				
DESCRIÇÃO				
O SUPERVISOR DE USO DO SOLO E LICENCIAMENTOS SP-LA EXPEDIU O PRESENTE CERTIFICADO DE CONCLUSAO PARCIAL PARA A AREA LICENCIADA PELO ALVARA MUN. 8000773961-06 PUBLICADO EM 14/03/2012.				
AREA LICENCIADA A CONSTRUIR 153371,01 M2, AREA LICENCIADA A DEMOLIR 13209,66 M2, AREA LICENCIADA A REFORMAR 13331,93 M2, AREA OBJETO DO AUTO 26461,61 M2, AREA OBJETO DEMOLIDO 1820,74 M2, AREA EXISTENTE 33756,25 M2, AREA TOTAL 167920,70 M2, AREA DE TERRENO: REAL - 90277,20 M2, ESCRITURA - 90277,20 M2.				



# Incorporador / construtor



Entrega de produto novo:

Manual de uso, operação e manutenção, conforme ABNT NBR 14037 <sup>2</sup>:

- Áreas comuns
- Áreas privativas

<sup>2</sup> ABNT NBR 14037 - Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações — Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos



#### AR-CONDICIONADO

Evite andar sempre com o ar-condicionado ligado – que pode consumir até 5% a mais de combustível. Só use quando for realmente necessário



#### MUDANÇA DE MARCHA

Os manuais trazem a relação de troca de marchas conforme a velocidade. Esse é um dado importante não só porque orienta o motorista sobre a velocidade em que deve mudar de marcha, mas porque a troca correta pode economizar combustível



#### CONSUMO DE COMBUSTÍVEL

Dar aquela acelerada e engatar a terceira ou a quarta marcha em quarteirões pequenos, ou quando o farol já na frente fechou, é besteira, porque gasta mais combustível. Uma regrinha básica: quanto mais constante a aceleração, menor o consumo



#### FILTROS

Toque os filtros de ar, combustível e óleo conforme orientação do fabricante do carro – sempre! Um filtro de ar velho, por exemplo, pode enriquecer a mistura do combustível, aumentando seu consumo



#### SEM VICIOS

Elimine alguns vícios como dirigir com o pé encostado na embreagem e a mão apoiada na manopla do câmbio. Assim você evita o desgaste prematuro dessas peças



#### ALINHAMENTO

Quando a direção puxa mais para um lado, é sinal de que o carro está mal alinhado. O veículo gasta mais combustível, já que fica mais preso, com dificuldade para rodar. O ideal é alinhar o carro a cada seis meses



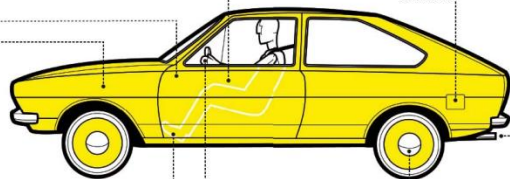
#### BALANCEAMENTO

Pneu mal balanceado (que é a correção do pneu no eixo da roda) pode deteriorar o disco de freio e o rolamento, ocasionando uma despesa mais elevada do que se custou do próprio balanceamento. Lembre-se de fazer o rodízio dos pneus, colocando os da frente atrás, sem cruzar, aos 20 mil km



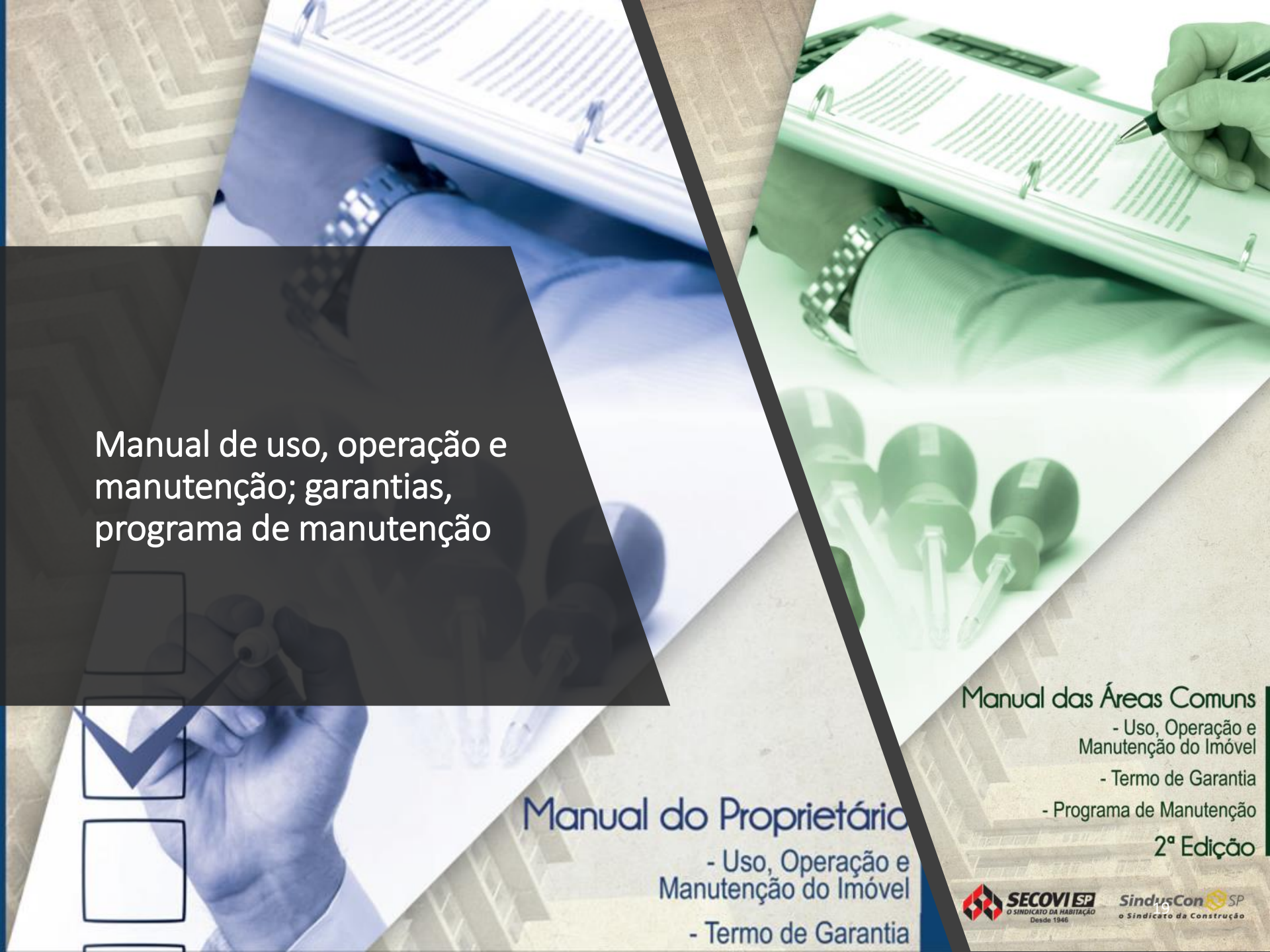
#### POLUENTES

Carros com motor mal regulado podem emitir mais poluentes. Por isso é importante fazer as revisões recomendadas pelo fabricante. Outra dica é manter o seguinte hábito quando for abastecer o carro no posto: cheque o nível da água do radiador, do limpador de pára-brisa e o nível do óleo do motor



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





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

## Manual do Proprietário

- Uso, Operação e  
Manutenção do Imóvel  
- Termo de Garantia

## Manual das Áreas Comuns

- Uso, Operação e  
Manutenção do Imóvel  
- Termo de Garantia  
- Programa de Manutenção

2ª Edição





# O Condomínio Edilício

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

Administração do condomínio

Responsável legal

Eng. Ricardo S. F. Gonçalves  
[ricardo@assessoria.eng.br](mailto:ricardo@assessoria.eng.br)

20



# Condomínio em operação

## Ambiente pós-construção



# LEI FEDERAL Nº 10.406/02 – Código Civil

## Capítulo VII – Do Condomínio Edifício – 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





# O papel dos Administradores Imobiliários

A importância das Administradoras de condomínio e dos gestores patrimoniais  
Integração entre o ambiente técnico, legal e o administrativo

Eng. Ricardo S. F. Gonçalves  
[ricardo@assessoria.eng.br](mailto:ricardo@assessoria.eng.br)

25

# ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO



Qual a lei?

**NORMAS  
TÉCNICAS  
ABNT**

**OBRIGATORIEDADE  
PERIODICIDADE**

**LEI  
DECRETO  
FEDERAL**

**LEI  
DECRETO  
ESTADUAL**

Existe norma para isso?

**LEI  
DECRETO  
MUNICIPAL**

Está em vigor?

Quando devo renovar?



# 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** (Maio/2018).

**NR 5** – Comissão Interna de Prevenção de Acidentes - CIPA

**NR 6** – Equipamentos de Proteção Individual e Coletiva – EPI e EPC

**NR 7** – Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional – **PCMSO**

**NR 9** – Programa de Prevenção de Riscos Ambientais – **PPRA**

**NR 10** – Instalações e serviços em eletricidade

**NR 11** – Transporte, movimentação, armazenagem e manutenção de materiais

**NR 12** – Máquinas e equipamentos

**NR 13** – Caldeiras e vasos de pressão

**NR 15** – Atividades e Operações Insalubres (ruído, calor, agentes químicos, gases tóxicos, riscos biológicos)

**LEI  
DECRETO  
FEDERAL**

<http://trabalho.gov.br/seguranca-e-saude-no-trabalho/normatizacao/normas-regulamentadoras>

# DICA DA NR 10 – Instalações e serviços em eletricidade

**10.4.4.1** Os locais de serviços elétricos, compartimentos e invólucros de equipamentos e instalações elétricas são exclusivos para essa finalidade, sendo **expressamente proibido utilizá-los para armazenamento ou guarda de quaisquer objetos.**

<http://trabalho.gov.br/seguranca-e-saude-no-trabalho/normatizacao/normas-regulamentadoras>

LEI  
DECRETO  
FEDERAL

MANUAL DE AUXÍLIO  
NA INTERPRETAÇÃO E  
APLICAÇÃO DA NR10

NR10 COMENTADA

MINISTÉRIO DO TRABALHO E EMPREGO

INTRODUÇÃO

15/05/11 11:08

**NR 17** – Ergonomia (Riscos ergonômicos)

**NR 18** – Condições e meio ambiente de trabalho na indústria da construção

**NR 20** – Líquidos combustíveis e inflamáveis (gás de cozinha; instalação e sinalização)

**NR 23** – Proteção contra incêndios (Riscos de incêndio)

**NR 24** – Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho (Riscos de acidentes)

**NR 26** – Sinalização de Segurança

**NR 35** – Trabalho em altura

<http://trabalho.gov.br/seguranca-e-saude-no-trabalho/normatizacao/normas-regulamentadoras>







**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OUIDOR**  
Rua José Bonifácio, nº, 250 – Centro – São Paulo – S.P.  
CNPJ: 01.685.823/0001-60

**“CASSIPORÉS IMÓVEIS ADMINISTRAÇÃO E  
VENDAS S/C LTDA”.**

DOCUMENTO BASE

PPRA – PROGRAMA DE PREVENÇÃO DE RISCOS  
AMBIENTAIS

22/03/2011



**PERIODICIDADE  
ANUAL**

## **NR 9 – Programa de Prevenção de Riscos Ambientais PPRA**

# NR 7 – Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional PCMSO

AHSO - Assessoria em Higiene e Saúde Ocupacional Ltda

P.C.M.S.O.  
(Programa de Controle Médico de Saúde  
Ocupacional, NR-7)

31.08.2010 à 31.08.2011

## IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OUVIDOR  
Rua José Bonifácio nº 250  
Centro  
CEP-01003-000 - São Paulo - S.P.

Rua Coronel Lisboa, nº 677  
Vila Clementino - São Paulo - S.P. - CEP: 04020-041  
Fone/Fax: (11) 5573-0249 / 5575-7550 / 5082-4628  
E-mail: ahso@ahso.com.br

**PERIODICIDADE**  
**ANUAL**



## XIII. RISCOS OCUPACIONAIS, EXAMES LABORATORIAIS E COMPLEMENTARES NECESSÁRIOS E PERIODICIDADE DOS MESMOS:

Os riscos ocupacionais detectados que determinam os exames laboratoriais, complementares e suas respectivas periodicidades, estão indicados no quadro abaixo:

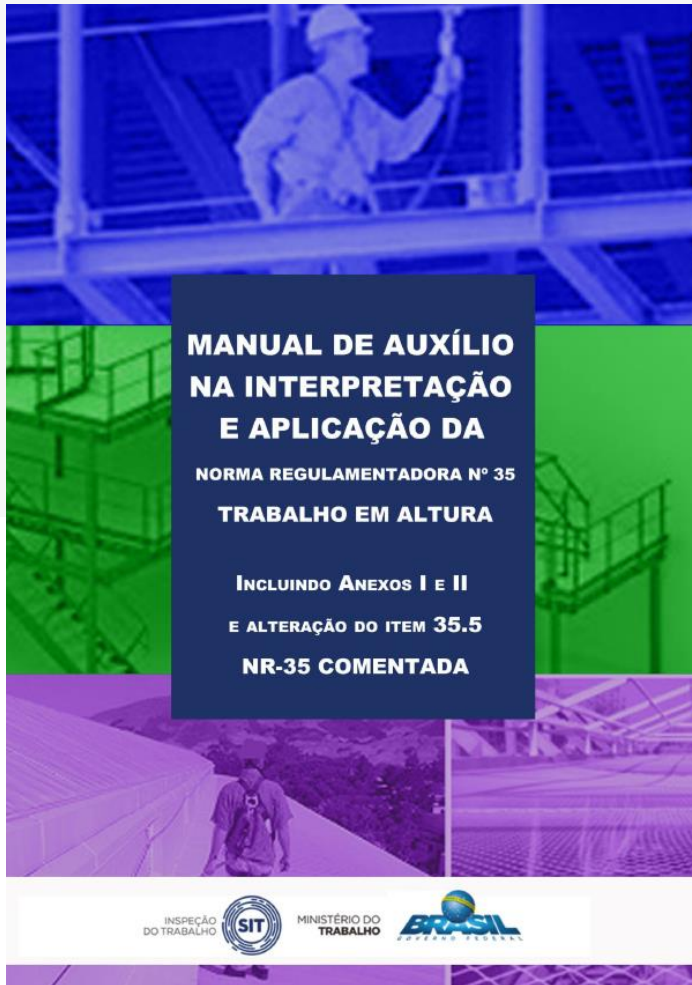
Departamento / Setor	Função	Avaliação Clínica (A / P / D)	Riscos Ocupacionais	Exames Complementares (A / P / D)
PORTARIA/ ZELADORIA	Zelador	Anual	Ergonômico (Posturas Inadequadas)	- 0 -
LIMPEZA	Faxineiro(a)	Anual	Ergonômico (Carregamento de Pesos e Posturas Inadequadas)  Químico (Produtos de Limpeza)	Anual  .I. Hemograma

Código (s)	Exame (s)	Planejamento Para Exames Complementares
- 1 -	Hemograma	Realizar na admissão, passando anual posteriormente.

Os exames médicos complementares deverão ser realizados sempre após o exame de avaliação clínica.

A = Admissional ; P = Periódico ; D = Demissional

# NR 35 – Trabalho em altura



**35.1.2 CONSIDERA-SE TRABALHO EM ALTURA TODA ATIVIDADE EXECUTADA ACIMA DE 2,00 M (DOIS METROS) DO NÍVEL INFERIOR, ONDE HAJA RISCO DE QUEDA.**

Trabalho em altura é, portanto, qualquer trabalho executado com diferença de nível superior a 2,0 m (dois metros) da superfície de referência e que ofereça risco de queda. As atividades de acesso e a saída do trabalhador deste local também deverão respeitar e atender esta norma.







## Regulamento de Segurança contra Incêndio das edificações e áreas de risco no Estado de São Paulo



# LEGISLAÇÃO EM VIGOR

LEI  
DECRETO  
ESTADUAL



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.*

# DECRETO Nº 56.819 de 10 de março de 2011

## REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO



### CAPÍTULO II – Das Definições

Artigo 3º – Para efeito deste Regulamento são adotadas as definições abaixo descritas: (...)

**VIII – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB):** é o documento emitido pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo (CBPMESP) certificando que, durante a vistoria, a edificação possuía as condições de segurança contra incêndio, previstas pela legislação e constantes no processo, estabelecendo um período de revalidação;

[www.corpodebombeiros.sp.gov.br](http://www.corpodebombeiros.sp.gov.br)

# DECRETO Nº 56.819 de 10 de março de 2011

## REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO



### ANEXOS DO REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO

#### TABELA 1

#### CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E ÁREAS DE RISCO QUANTO À OCUPAÇÃO

Grupo	Ocupação/Usos	Divisão	Descrição	Exemplos
A	Residencial	A-1	Habitação unifamiliar	Casas térreas ou assobradadas (isoladas e não isoladas) e condomínios horizontais
		A-2	Habitação multifamiliar	Edifícios de apartamento em geral
		A-3	Habitação coletiva	Pensionatos, internatos, alojamentos, mosteiros, conventos, residências geriátricas. Capacidade máxima de 16 leitos

[www.corpodebombeiros.sp.gov.br](http://www.corpodebombeiros.sp.gov.br)



# DECRETO Nº 56.819 de 10 de março de 2011

REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO



**TABELA 2**  
**CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES QUANTO À ALTURA**

<b>Tipo</b>	<b>Denominação</b>	<b>Altura</b>
I	Edificação Térrea	Um pavimento
II	Edificação Baixa	$H \leq 6,00 \text{ m}$
III	Edificação de Baixa-Média Altura	$6,00 \text{ m} < H \leq 12,00 \text{ m}$
IV	Edificação de Média Altura	$12,00 \text{ m} < H \leq 23,00 \text{ m}$
V	Edificação Mediamente Alta	$23,00 \text{ m} < H \leq 30,00 \text{ m}$
VI	Edificação Alta	Acima de 30,00 m

[www.corpodebombeiros.sp.gov.br](http://www.corpodebombeiros.sp.gov.br)

# DECRETO Nº 56.819 de 10 de março de 2011

## REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO

### TABELA 6A

EDIFICAÇÕES DO GRUPO A COM ÁREA SUPERIOR A 750 M<sup>2</sup> OU ALTURA SUPERIOR A 12,00 M

Grupo de ocupação e uso	GRUPO A – RESIDENCIAL					
	A-2, A-3 e Condomínios Residenciais					
Divisão	Classificação quanto à altura (em metros)					
	Térrea	H ≤ 6	6 < H ≤ 12	12 < H ≤ 23	23 < H ≤ 30	Acima de 30
Acesso de Viatura na Edificação	X	X	X	X	X	X
Segurança Estrutural contra Incêndio	X	X	X	X	X	X
Compartimentação Vertical	-	-	-	X <sup>2</sup>	X <sup>2</sup>	X <sup>2</sup>
Controle de Materiais de Acabamento	-	-	-	X	X	X
Saídas de Emergência	X	X	X	X	X	X <sup>1</sup>
Brigada de Incêndio	X	X	X	X	X	X
Iluminação de Emergência	X	X	X	X	X	X
Alarme de Incêndio	X <sup>3</sup>	X <sup>3</sup>	X <sup>3</sup>	X <sup>3</sup>	X <sup>3</sup>	X
Sinalização de Emergência	X	X	X	X	X	X
Extintores	X	X	X	X	X	X
Hidrante e Mangotinhos	X	X	X	X	X	X

# DECRETO Nº 56.819 de 10 de março de 2011

REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO



## CAPÍTULO II – Das Definições

Artigo 3º – Para efeito deste Regulamento são adotadas as definições abaixo descritas: (...)

**XVIII – Instrução Técnica do Corpo de Bombeiros (ITCB ou IT):** é o documento técnico elaborado pelo CBPMESP que regulamenta as medidas de segurança contra incêndio nas edificações e áreas de risco;

[www.corpodebombeiros.sp.gov.br](http://www.corpodebombeiros.sp.gov.br)

# DECRETO Nº 56.819 de 10 de março de 2011

## REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO



### Instruções Técnicas (atualmente **45** ITCB)

**IT 01** – Procedimentos administrativos

**IT 02** – Conceitos básicos de segurança contra incêndio

**IT 11** - Saídas de emergência

**IT 21** – Sistema de proteção por extintores de incêndio

**IT 22** - Sistema de hidrantes e de mangotinhos para combate a incêndio



**SECRETARIA DE ESTADO DOS NEGÓCIOS DA  
SEGURANÇA PÚBLICA  
POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORPO DE BOMBEIROS  
COMUNICADO**

Portaria SUPLEMENTO

O Coma  
no uso d  
conform  
consider  
constant  
como a

da legis

Artigo 1º

Técnicas anteriores,

publicadas no D.O.E., em 25 de maio de 2011 e 08 de maio de 2014.

Artigo 2º Os textos revisados ficarão disponíveis no endereço eletrônico

[www.corpodebombeiros.sp.gov.br](http://www.corpodebombeiros.sp.gov.br).

Artigo 3º Esta Portaria entrará em vigor em 90 (noventa) dias após a data de sua

publicação. Ricardo S. F. Gonçalves

[ricardo@assessoria.eng.br](mailto:ricardo@assessoria.eng.br)



# Diário Oficial

Estado de São Paulo

Geraldo Alckmin - Governador

Poder  
Executivo  
seção I

**imprensaoficial**

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

ilo,

em

Palácio dos Bandeirantes • Av. Morumbi 4.500 • Morumbi • São Paulo • CEP 05650-000 • Tel. 2193-8000

Volume 128 • Número 48 • São Paulo, quinta-feira, 15 de março de 2018

[www.imprensaoficial.com.br](http://www.imprensaoficial.com.br)

Publicar as instruções técnicas, em substituição as respectivas instruções

SECRETARIA DE ESTADO DOS NEGÓCIOS DA SEGURANÇA PÚBLICA

POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO

Corpo de Bombeiros

**INSTRUÇÃO TÉCNICA Nº. 11/2018**

Saídas de emergência

**SUMÁRIO**

- 1 Objetivo
- 2 Aplicação
- 3 Referências normativas e bibliográficas
- 4 Definições
- 5 Procedimentos

**ANEXOS**

- A Tabela 1 – Dados para o dimensionam de emergência
- B Tabela 2 – Distâncias máximas a serem
- C Tabela 3 – Tipos de escadas de ocupação

SECRETARIA DE ESTADO DOS NEGÓCIOS DA SEGURANÇA PÚBLICA

POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO

Corpo de Bombeiros

**INSTRUÇÃO TÉCNICA Nº 21/2018**

**Sistemas de proteção por extintores de incêndio**

POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO

Corpo de Bombeiros

**INSTRUÇÃO TÉCNICA Nº 22/2018**

**Sistemas de hidrantes e de mangotinhos para combate a incêndio**

**SUMÁRIO**

- 1 Objetivo
- 2 Aplicação
- 3 Referências normativas e bibliográficas
- 4 Definições
- 5 Procedimentos

**ANEXOS**

- A Sistema de mangotinho com válvula globo angular na prumada
- B Reservatórios
- C Bombas de incêndio
- D Abrigos de mangueiras e mangotinhos
- E Casos de isenção de sistema fixo de hidrantes e de mangotinhos
- F Atestado de inspeção do sistema de hidrantes/ mangotinhos

**ATENÇÃO ÀS ALTERAÇÕES!!!!**

**POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Corpo de Bombeiros**

**INSTRUÇÃO TÉCNICA Nº. 17/2018**

**Brigada de incêndio**

**Parte 1 – Brigada de incêndio**



**POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Corpo de Bombeiros**

**INSTRUÇÃO TÉCNICA Nº 17/2018**

**Brigada de incêndio**

**Parte 2 – Bombeiro civil**

# BRIGADA DE INCÊNDIO

**BASE LEGAL**  
**DE 56819/2011**  
**IT 17**  
**NR 23**  
**NBR 14276:2006**

**PERIODICIDADE**  
**ATESTADO ANUAL**



Eng. Ricardo S. F. Gonçalves  
[ricardo@assessoria.eng.br](mailto:ricardo@assessoria.eng.br)



## CAPÍTULO V – Dos Procedimentos Administrativos

**Artigo 10** – **O AVCB será expedido pelo Corpo de Bombeiros**, desde que as edificações e as áreas de risco estejam com suas medidas de segurança contra incêndio executadas de acordo com a regulamentação do CBPMESP.

§ 4º – O AVCB terá **prazo de validade** pré-determinado de acordo com a regulamentação do CBPMESP.

**PERIODICIDADE**  
**OBRAS NOVAS**  
**1 ANO**





# INFORMATIVO

## *Via Fácil Bombeiros*

São Paulo, 26 de setembro de 2014.

Na busca constante do aperfeiçoamento do sistema Via Fácil Bombeiros e da excelência nos serviços de Segurança contra Incêndio prestados ao cliente-cidadão, foi reeditada neste ano a Instrução Técnica nº 42, sobre Projeto Técnico Simplificado, criando a figura do **Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros** (CLCB) que, nos casos de edificações com baixo potencial de risco à vida e ao patrimônio, substitui o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), agilizando assim o processo de licenciamento.




**POLICIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**CORPO DE BOMBEIROS**

**CERTIFICADO DE LICENÇA DO CORPO DE BOMBEIROS**

**CLCB Nº 33**



O CORPO DE BOMBEIROS EXPEDE O PRESENTE CERTIFICADO DE LICENÇA, POR MEIO DO SISTEMA ELETRÔNICO VIA FÁCIL BOMBEIROS, PARA A EDIFICAÇÃO OU ÁREA DE RISCO ABAIXO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO DO ESTADO DE SÃO PAULO.


Projeto Nº 000238/3550308/2014	Nº: 500
Endereço: PRAÇA DA SE	Bairro: SE
Complemento:	
Município: Sao Paulo	
Ocupação: Habitação coletiva	
Proprietário: Proprietário	
Responsável pelo Uso: Responsável pelo Uso	
Responsável Técnico: Tecnico Teste	
CREA/CAU: 12345	ART/RRT: 12345
Área Total (m²): 650,00	Área Aprovada (m²): 650,00
Nº de Pavimentos: 1	
Validade: 23/09/2019	

**OBSERVAÇÕES:**


- Para as edificações de baixo potencial de risco, nos termos da IT nº 42/2014, expede-se o presente Certificado de Licença, que substitui o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) para todos os fins.
- Os dados do presente Certificado de Licença foram fornecidos pelos responsáveis acima, que apresentaram ao Corpo de Bombeiros a documentação obrigatória nos termos da IT nº 42/2014.
- A alteração de qualquer dado, tais como endereço, área e ocupação, implica na perda da validade do presente Certificado de Licença e obriga o proprietário ou responsável pelo uso a renovar a solicitação.
- Aos responsáveis compete, antes da ocupação da edificação, dimensionar e instalar as medidas de Segurança contra Incêndio nos termos do Regulamento de Segurança contra Incêndio do Estado de São Paulo.
- O Corpo de Bombeiros pode, a qualquer tempo, proceder a verificação das informações e das declarações prestadas pelos responsáveis, inclusive por meio de vistorias à edificação e de solicitação de documentos adicionais.
- O Corpo de Bombeiros pode cassar o presente Certificado de Licença, sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, sempre que constatar situação de risco iminente à vida, ao meio ambiente ou ao patrimônio, ou ainda, no caso de reincidência infracional, de fraude, de resistência ou de embaraço à fiscalização.

NOTAS: 1) O CLCB deve ser afixado na entrada principal da edificação, em local visível ao público. 2) Compete ao proprietário ou responsável pelo uso da edificação a responsabilidade de renovar o CLCB e de manter as medidas de segurança contra incêndio em condições de utilização, providenciando a sua adequada manutenção, sob pena de cassação do CLCB, independente das responsabilidades civis e criminais.

Sao Paulo 23, de Setembro de 2014



Documento emitido eletronicamente pelo Sistema Via Fácil Bombeiros. A sua autenticidade pode ser confirmada por meio da leitura do QRCode ao lado ou na página do Corpo de Bombeiros: [www.corpodebombeiros.sp.gov.br](http://www.corpodebombeiros.sp.gov.br)




**POLICIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**CORPO DE BOMBEIROS**

**AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS**

**AVCB Nº 40**




O CORPO DE BOMBEIROS EXPEDE O PRESENTE AUTO DE VISTORIA, POR MEIO DO SISTEMA ELETRÔNICO VIA FÁCIL BOMBEIROS, PARA A EDIFICAÇÃO OU ÁREA DE RISCO ABAIXO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Projeto Nº 000129/3550308/2014	Nº: 1
Endereço: PRAÇA DA SE	Bairro: SE
Complemento:	
Município: Sao Paulo	
Ocupação: Descrever as Ocupações	
Proprietário: Nome Proprietário	
Responsável pelo Uso: Nome Responsável pelo Uso	
Responsável Técnico:	
CREA/CAU:	ART/RRT: 111111
Área Total (m²): 750,00	Área Aprovada (m²): 750,00
Validade: 08/09/2017	
Vistoriador: Vistoriante	
Homologação: Homologador	

**OBSERVAÇÕES:** Observações/Orientações impressas no AVCB

NOTAS: 1) O AVCB deve ser afixado na entrada principal da edificação, em local visível ao público. 2) Compete ao proprietário ou responsável pelo uso da edificação a responsabilidade de renovar o AVCB e de manter as medidas de segurança contra incêndio em condições de utilização, providenciando a sua adequada manutenção, sob pena de cassação do AVCB, independente das responsabilidades civis e criminais.

Sao Paulo 8, de Setembro de 2014



Documento emitido eletronicamente pelo Sistema Via Fácil Bombeiros. A sua autenticidade pode ser confirmada por meio da leitura do QRCode ao lado ou na página do Corpo de Bombeiros: [www.corpodebombeiros.sp.gov.br](http://www.corpodebombeiros.sp.gov.br)

[www.corpodebombeiros.sp.gov.br](http://www.corpodebombeiros.sp.gov.br)

Eng. Ricardo S. F. Gonçalves  
[ricardo@assessoria.eng.br](mailto:ricardo@assessoria.eng.br)



## ANEXO O

Tabela de prazos de validade das licenças emitidas pelo CBPMESP

Grupo	Ocupação/Us	Divisão	Descrição	Validade do AVCB ou do CLCB
A	Residencial	A-1	Habitação unifamiliar	5 (cinco) anos
		A-2	Habitação multifamiliar	
		A-3	Habitação coletiva	
B	Serviço de Hospedagem	B-1	Hotel e assemelhado	3 (três) anos
		B-2	Hotel residencial	
C	Comercial	C-1	Comércio com baixa carga de incêndio	3 (três) anos
		C-2	Comércio com média e alta carga de incêndio	
		C-3	Shopping centers	

# LEI COMPLEMENTAR Nº 1.257 DE 6 DE JANEIRO DE 2015

LEI  
DECRETO  
ESTADUAL

## CAPÍTULO I

### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Fica instituído o **Código Estadual de Proteção Contra Incêndios e Emergências** com o objetivo de sistematizar normas e controles para a proteção da vida humana, do meio ambiente e do patrimônio, estabelecendo padrões mínimos de prevenção e proteção contra incêndios e emergências, bem como fixar a competência e atribuições dos órgãos encarregados pelo seu cumprimento e fiscalização, facilitando a atuação integrada de órgãos e entidades.

Artigo 3º - As exigências de segurança contra incêndios das edificações e áreas de risco são estabelecidas no Regulamento de Segurança Contra Incêndio das edificações e áreas de risco no Estado de São Paulo e respectivas Instruções Técnicas, aplicando-se subsidiariamente a legislação municipal correlata.



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.*





Artigo 18 - As edificações e áreas de risco serão dotadas, de acordo com os respectivos riscos e ocupações, das seguintes medidas gerais de segurança contra incêndios e emergências:

- I - restrição ao surgimento de incêndio;
- II - detecção e alarme;
- III - saída de emergência;
- IV - acesso e facilidades para as operações de socorro;
- V - proteção estrutural em situações de incêndio;
- VI - administração da segurança contra incêndio;
- VII - extinção e controle de incêndio.

# Código Estadual de Proteção Contra Incêndios e Emergências e dá providências correlatas

Artigo 23 - O **proprietário do imóvel ou o responsável pelo uso** é obrigado a manter as medidas de segurança contra incêndio em condições de utilização, providenciando sua adequada manutenção, estando sujeito às penalidades da legislação em vigor, sem prejuízo das responsabilidades civis e penais cabíveis.





**LEI  
DECRETO  
MUNICIPAL**

## **Código de Obras e Edificações**

Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017  
Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017

COE ilustrado

 **PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>

# **Código de Obras e Edificações**

Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017  
Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017

COE ilustrado

Eng. Ricardo S. F. Gonçalves  
[ricardo@assessoria.eng.br](mailto:ricardo@assessoria.eng.br)

56

 **SECovi SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

DECRETO Nº 33.008 , DE 18 DE FEVEREIRO DE 1993

Regulamenta a Lei nº 10.518, de 16 de maio de 1988, que dispõe sobre limpeza periódica das fachadas dos prédios.

LEI Nº 10.518, DE 16 DE Maio DE 1988

Dispõe sobre limpeza periódica das fachadas dos prédios.

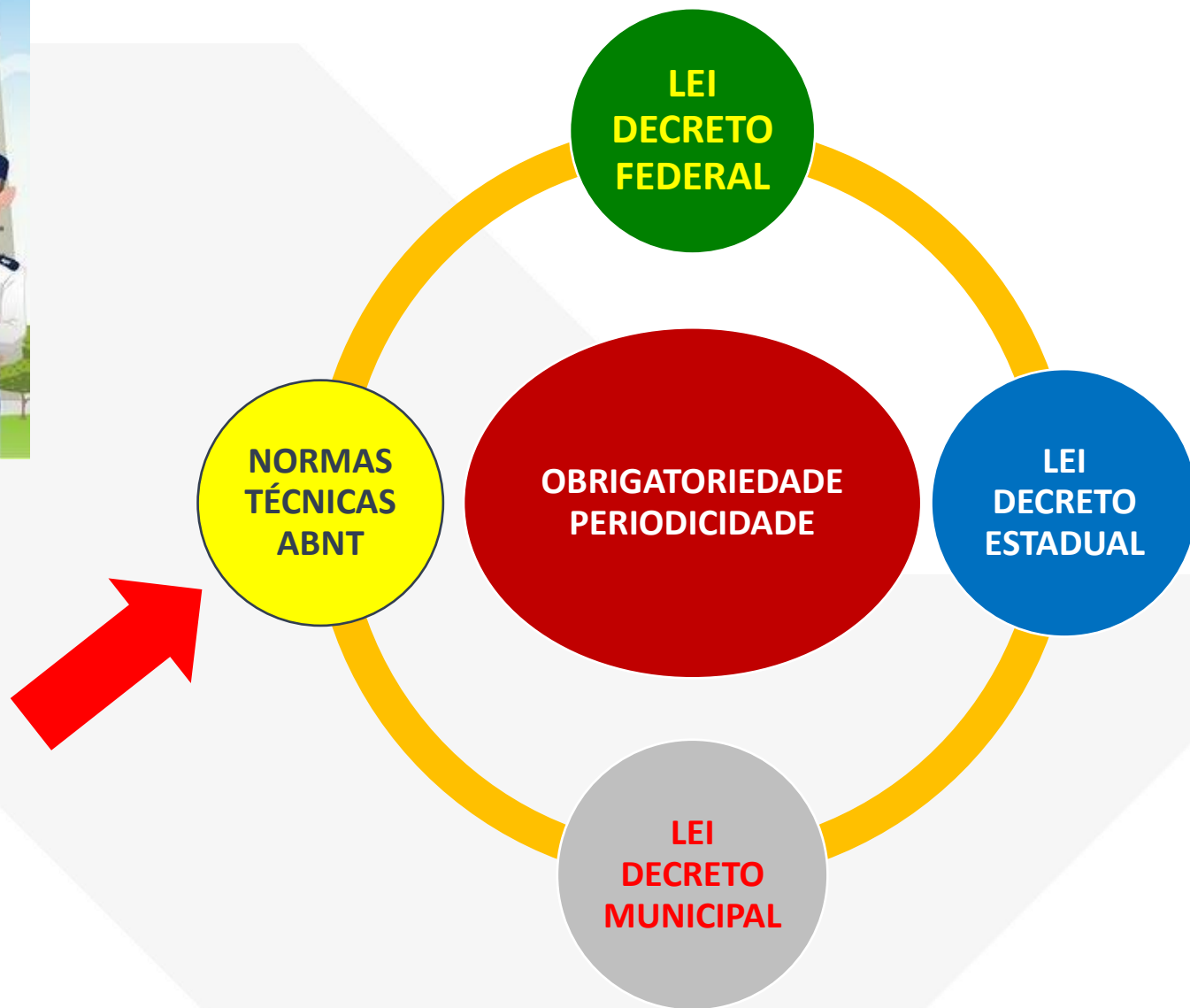
JÂNIO DA SILVA QUADROS, Prefeito do Município de São Paulo, nos termos do disposto no artigo 26 do Decreto-lei Complementar Estadual nº 9, de 31 de dezembro de 1969, sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º - As fachadas dos prédios, visíveis de logradouros públicos, quaisquer que sejam os usos naqueles instalados, deverão ser pintadas ou lavadas, em conformidade com os respectivos revestimentos, no mínimo a cada 5 (cinco) anos, de modo a ostentarem adequadas condições estéticas.

<http://documentacao.camara.sp.gov.br>

<https://leismunicipais.com.br>





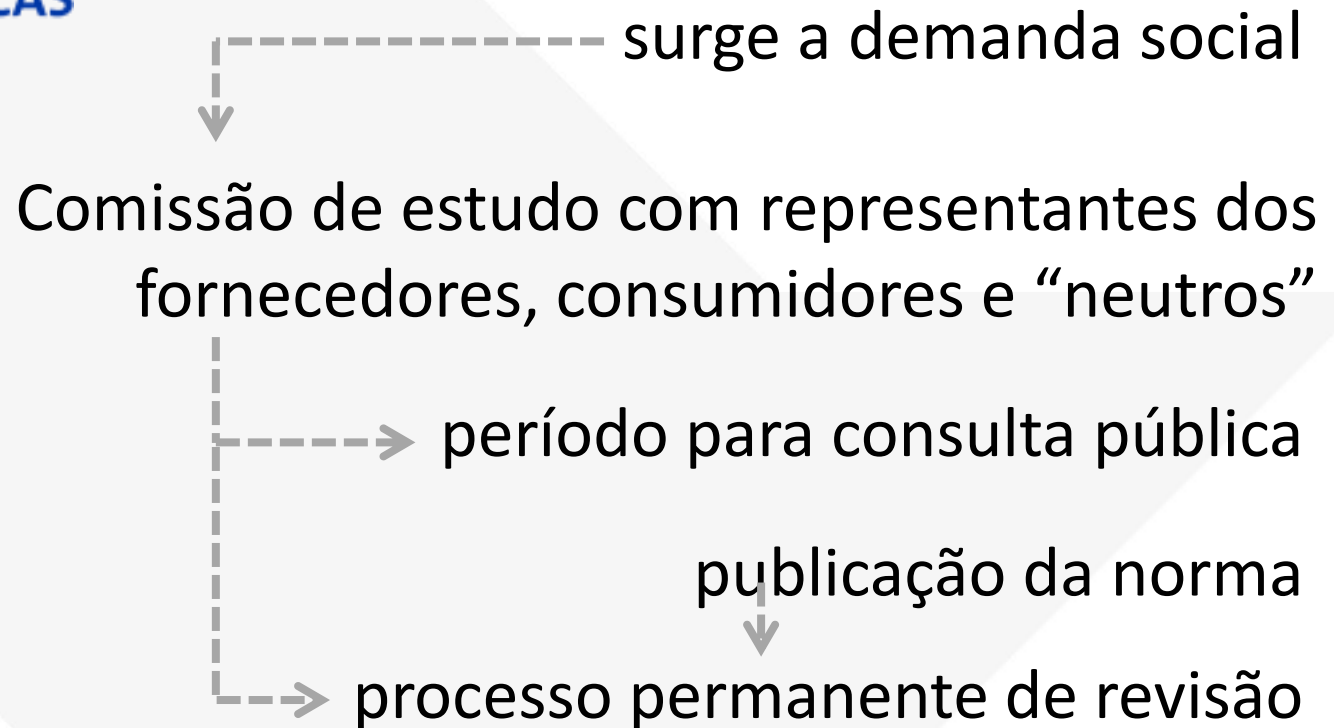
Eng. Ricardo S. F. Gonçalves  
[ricardo@assessoria.eng.br](mailto:ricardo@assessoria.eng.br)

# Mas o que é a ABNT?



Entidade privada sem fins lucrativos fundada em 1940

Processo de elaboração de normas:





Início



Meu cadastro



Meus pedidos



Meu carrinho



Perguntas Frequentes



Instalação



O que é



Vantagens



Cases



Como adquirir



## Normas

## Cursos

## Publicações

Organismos :  ABNT  ISO  IEC  BSI  DIN  AFNOR  AMN  JSA  
 ASTM  IEEE  NFPA

Número :  Parte :

Palavra :

Comitê :

ICS/CIN :

Publicação :  ou  até

Status :  Em Vigor  Cancelada

BUSCAR



ASSOCIAÇÃO  
BRASILEIRA  
DE NORMAS  
TÉCNICAS



Início



Meu cadastro



Meus pedidos



Meu carrinho



## Norma Técnica

**Código**

ABNT NBR 16280:2015

**Data de Publicação :** 19/08/2015

**Válida a partir de :** 19/09/2015

**Título :** Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas — Requisitos

**Título Idioma Sec. :** Renovation of buildings — Management system reform — Requirements

**Nota de Título :** Esta edição da ABNT NBR 16280:2015 equivale o conjunto ABNT NBR 16280:2015 de 19.08.2015

**Comitê :** ABNT/CB-002 Construção Civil

**Páginas :** 11

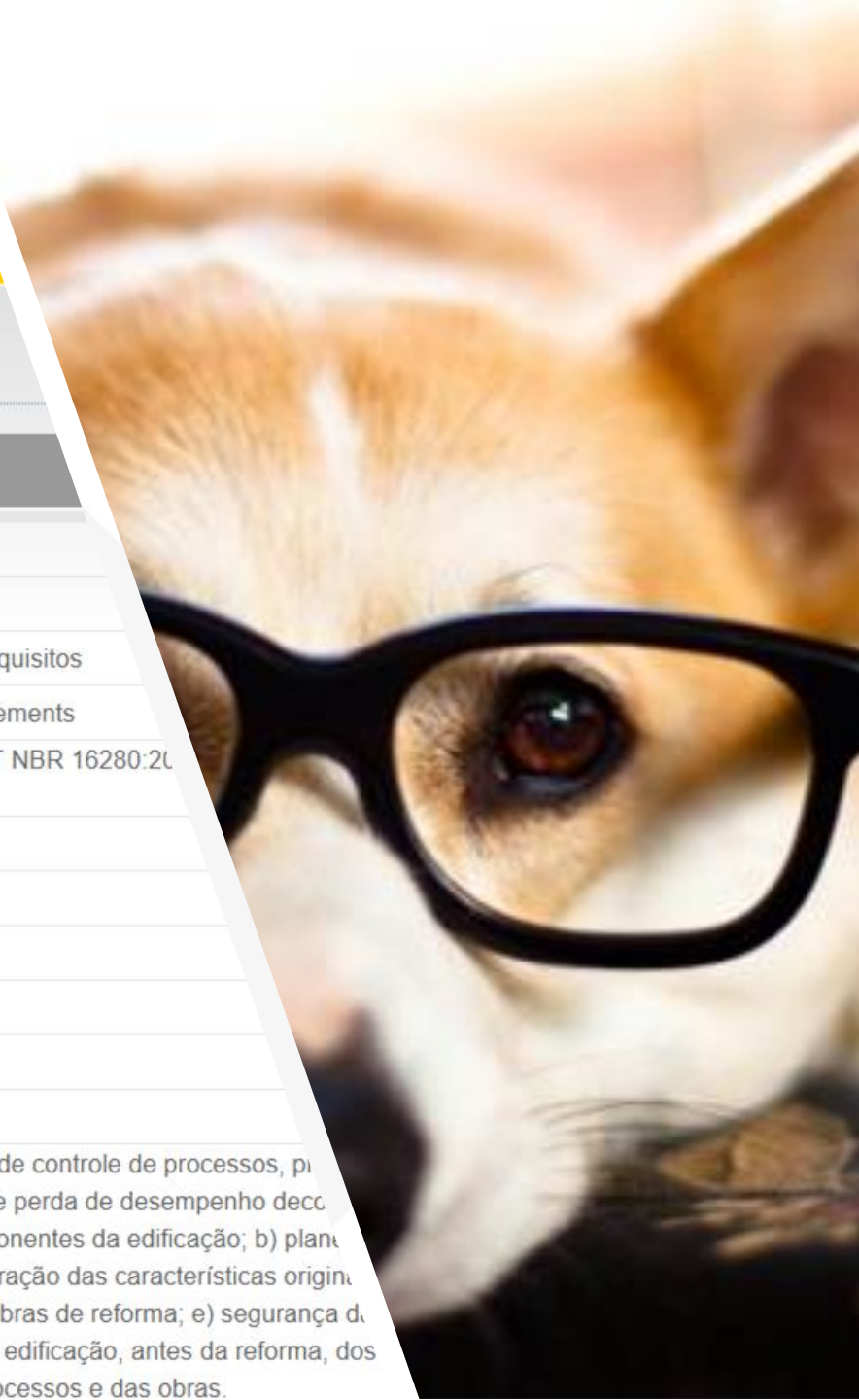
**Status :** Em Vigor

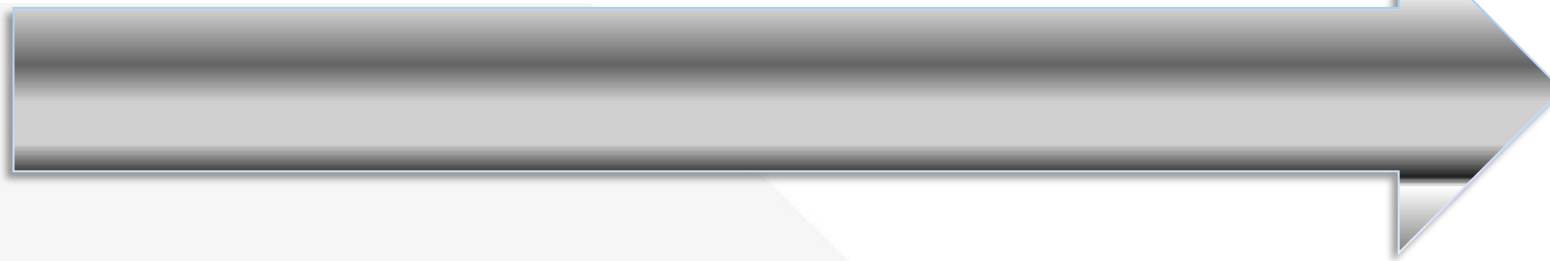
**Idioma :** Português

**Organismo :** ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

**Preço (R\$) :** 79,80

**Objetivo :** Esta Norma estabelece os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, priorizando a segurança, incluindo meios principalmente para: a) prevenções de perda de desempenho decorrente de intervenções gerais ou pontuais nos sistemas, elementos ou componentes da edificação; b) planejamento e análises técnicas de implicações da reforma na edificação; c) alteração das características originais e suas funções; d) descrição das características da execução das obras de reforma; e) segurança do entorno e de seus usuários; f) registro documental da situação da edificação, antes da reforma, dos materiais utilizados e do pós-obra de reforma; g) supervisão técnica dos processos e das obras.





**NBR  
15575:2013**

Norma de  
desempenho

**NBR  
14037:2011**

Manuais de uso,  
operação e  
manutenção

**NBR  
5674:2012**

Norma de  
manutenção







ASSOCIAÇÃO  
BRASILEIRA  
DE NORMAS  
TÉCNICAS

**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*

Eng. Ricardo S. F. Gonçalves  
[ricardo@assessoria.eng.br](mailto:ricardo@assessoria.eng.br)



**NORMA  
BRASILEIRA**

**ABNT NBR  
15575-1**

Quarta edição  
19.02.2013

Válida a partir de  
19.07.2013

---

**Edificações habitacionais — Desempenho  
Parte 1: Requisitos gerais**

*Residential buildings — Performance  
Part 1: General requirements*



Eng. Ricardo S. F. Gonçalves  
[ricardo@assessoria.eng.br](mailto:ricardo@assessoria.eng.br)

**NORMA  
BRASILEIRA**

**ABNT NBR  
16280**

Segunda edição  
19.08.2015

Válida a partir de  
19.09.2015

---

**Reforma em edificações — Sistema de gestão de  
reformas — Requisitos**

*Renovation of buildings — Management system reform — Requirements*

### 3.37 *retrofit*

remodelação ou atualização do edifício ou de sistemas, através da incorporação de novas tecnologias e conceitos, normalmente visando à valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil e eficiência operacional e energética

NORMA  
BRASILEIRA

**ABNT NBR  
15575-1**

Quarta edição  
19.02.2013

Válida a partir de  
19.07.2013

---

**Edificações habitacionais — Desempenho  
Parte 1: Requisitos gerais**

*Residential buildings — Performance  
Part 1: General 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

NORMA  
BRASILEIRA

ABNT NBR  
16280

Segunda edição  
19.08.2015

Válida a partir de  
19.09.2015

---

**Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas — Requisitos**

*Renovation of buildings — Management system reform — Requirements*

## Reformas nos dias atuais.....



Foto: arquivo técnico Enio Barbosa



## Reformas nos dias atuais.....



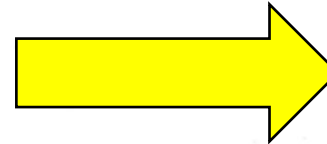
Foto: arquivo técnico Enio Barbosa



**NORMA  
BRASILEIRA**

**ABNT NBR  
16280**

**EMENDA 1  
19.08.2015**



Válida a partir de  
19.09.2015

---

**Reforma em edificações — Sistema de gestão de  
reformas — Requisitos**

*Renovation of buildings — Management system reform — Requirements*

#### 4 Requisitos para a gestão da reforma – Organização de diretrizes

a) preservação dos sistemas de segurança existentes na edificação;





#### 4 Requisitos para a gestão da reforma – Organização de diretrizes

- b) apresentação de toda e qualquer modificação que altere ou comprometa a segurança da edificação ou do seu entorno e sistemas comuns da edificação à análise da incorporadora/ construtora e do projetista, acompanhada dos devidos documentos de responsabilidades técnicas dentro do prazo decadencial (legal). Após esse prazo, um responsável técnico designado pelo proprietário, ou possuidor ou responsável legal deve efetuar a análise, acompanhada das devidas Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica, observadas as competências profissionais regulamentares;



**RRT**



**ART**



#### 4 Requisitos para a gestão da reforma – Organização de diretrizes

- c) meios que protejam os usuários das edificações de eventuais danos ou prejuízos decorrentes da execução dos serviços de reforma e sua vizinhança;



#### 4 Requisitos para a gestão da reforma – Organização de diretrizes

- d) descrição dos processos de forma clara e objetiva, atendendo aos regulamentos exigíveis para a realização/execução das obras;





#### 4 Requisitos para a gestão da reforma – Organização de diretrizes

- f) previsão de recursos para o planejamento da reforma pelo interessado em realizar a 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;





#### 4 Requisitos para a gestão da reforma – Organização de diretrizes

- g) 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 ciência antes do início da obra de reforma. O plano deve atender às seguintes condições:



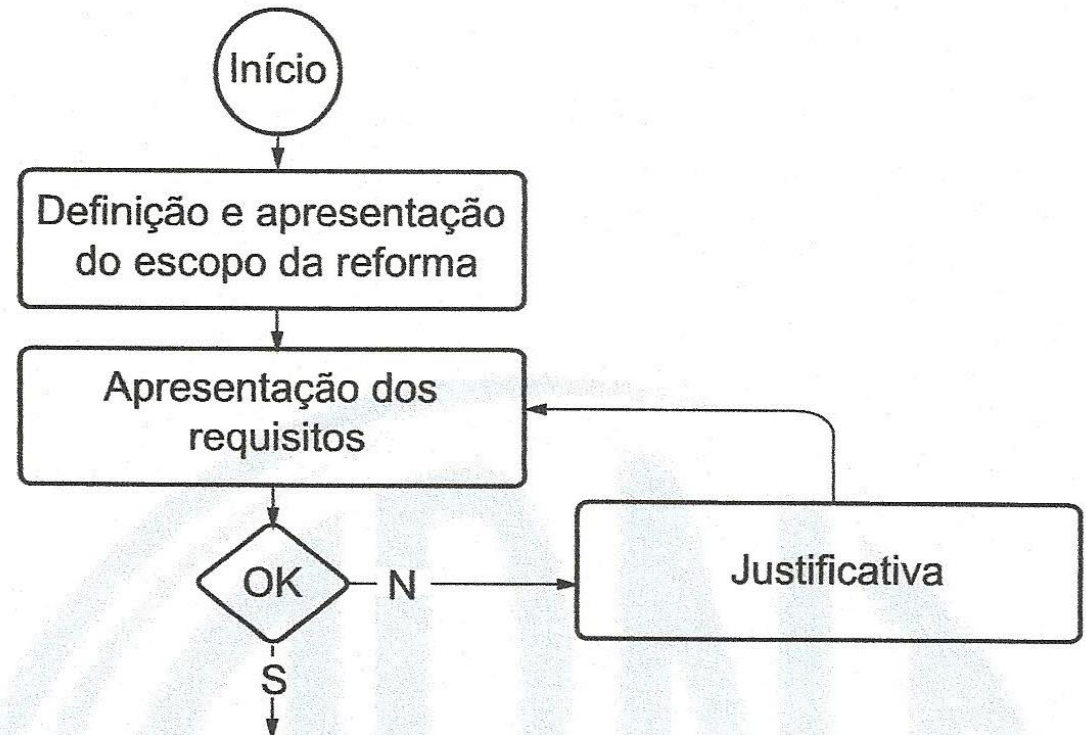
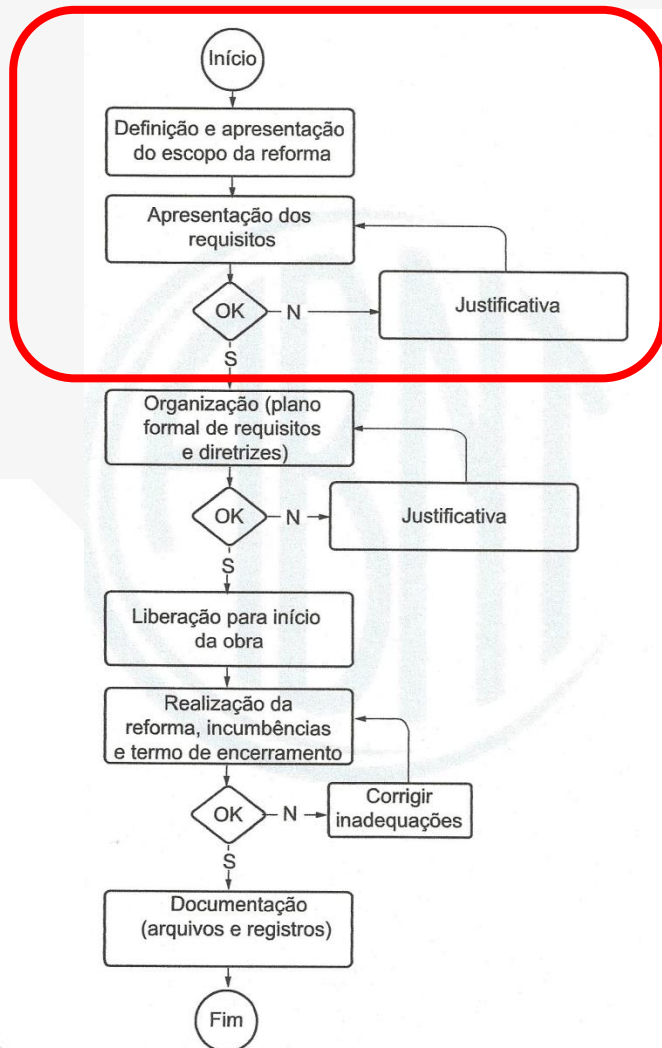
**RRT**



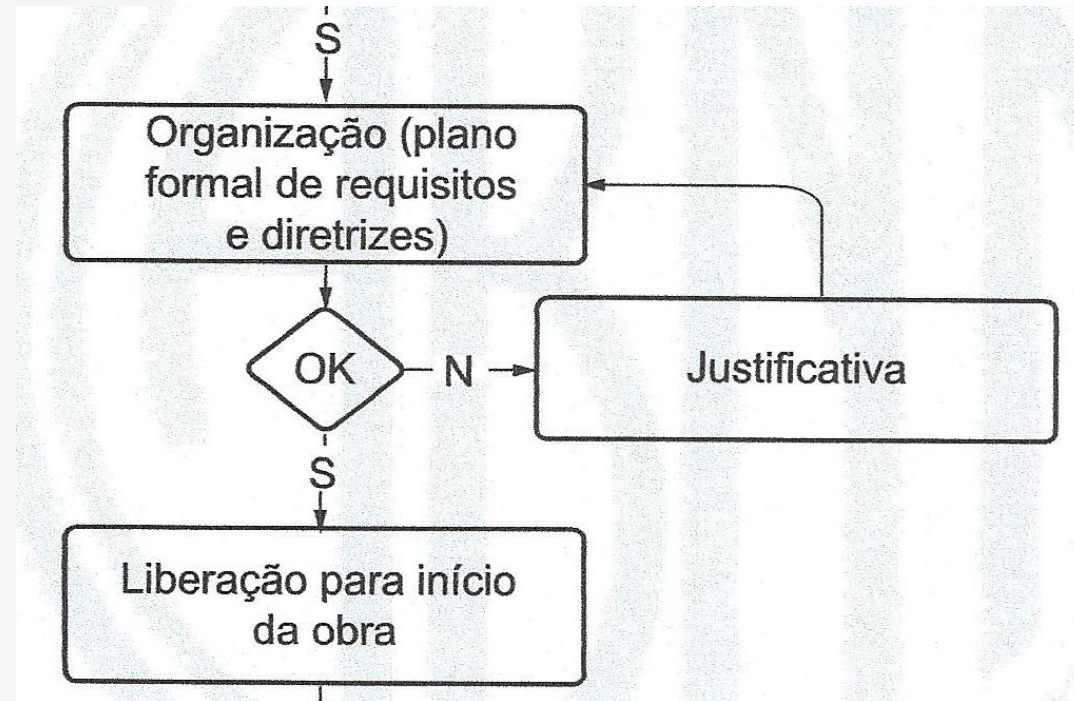
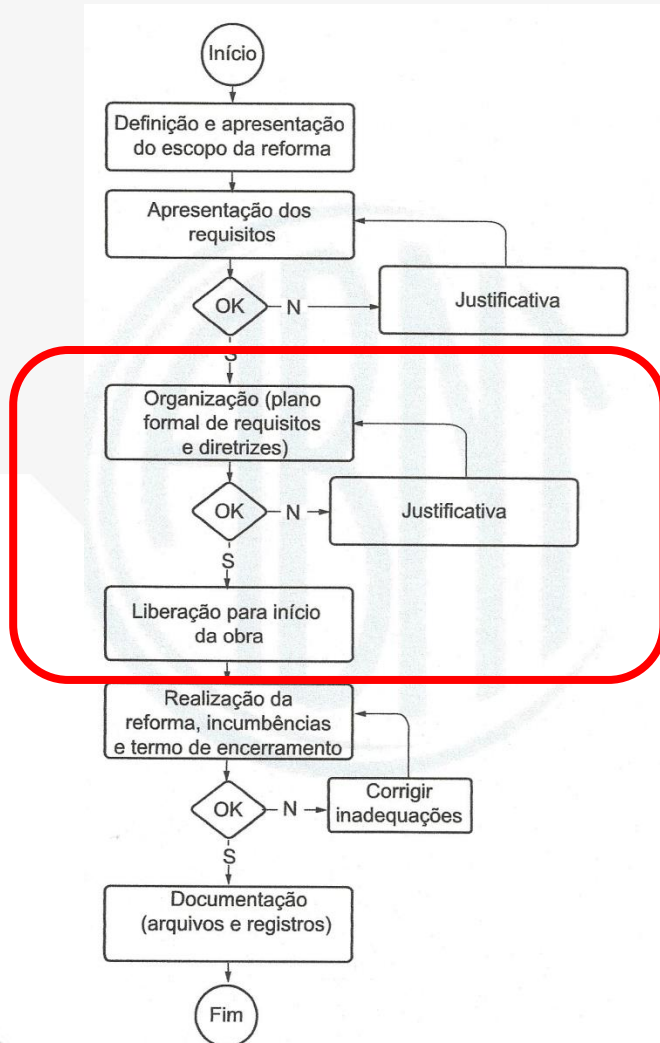
**CREA-SP**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia  
do Estado de São Paulo

**ART**

# Modelo de fluxo de gestão de reformas

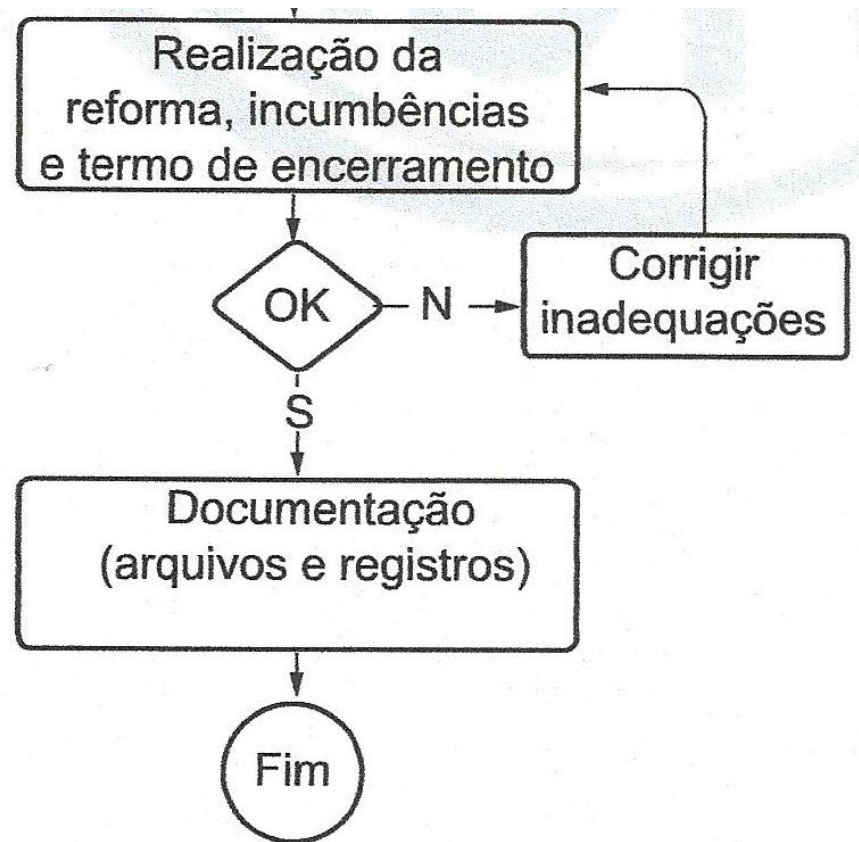
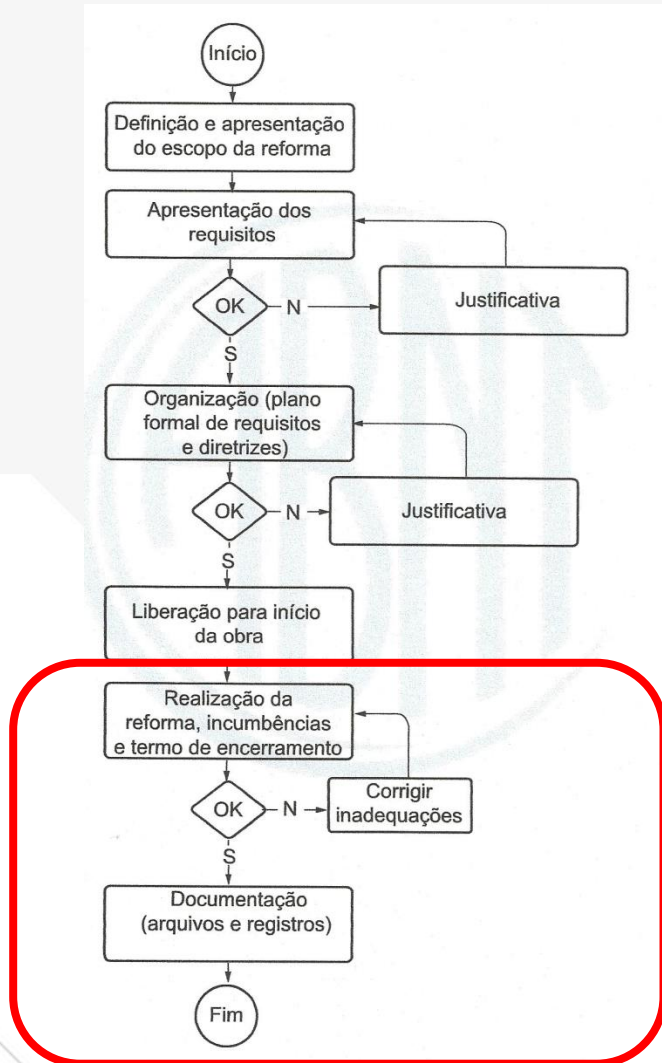


# Modelo de fluxo de gestão de reformas





# Modelo de fluxo de gestão de reformas







# O DIA A DIA NOS CONDOMÍNIOS E A IDENTIFICAÇÃO DE “PROBLEMAS”



# LAJE DE COBERTURA

## NORMATIVO

NR 35

NR 26

NBR 6493:1994

NR 18

NBR 5626:1998

NBR 5419:2015

NBR 5674:2012

## PERIODICIDADE

**CONSTANTE**

DEVEM SER  
OBSERVADAS NA  
CONSTRUÇÃO E  
NA MANUTENÇÃO



# PARA-RAIOS (S.P.D.A.)

## BASE LEGAL

**LF 11337/2006**  
**LM 13214/2001**  
**NBR 5419:2015**

## PERIODICIDADE

INSPEÇÃO VISUAL

**ANUAL**

INSPEÇÃO COMPLETA

**5 ANOS**

**3 ANOS**

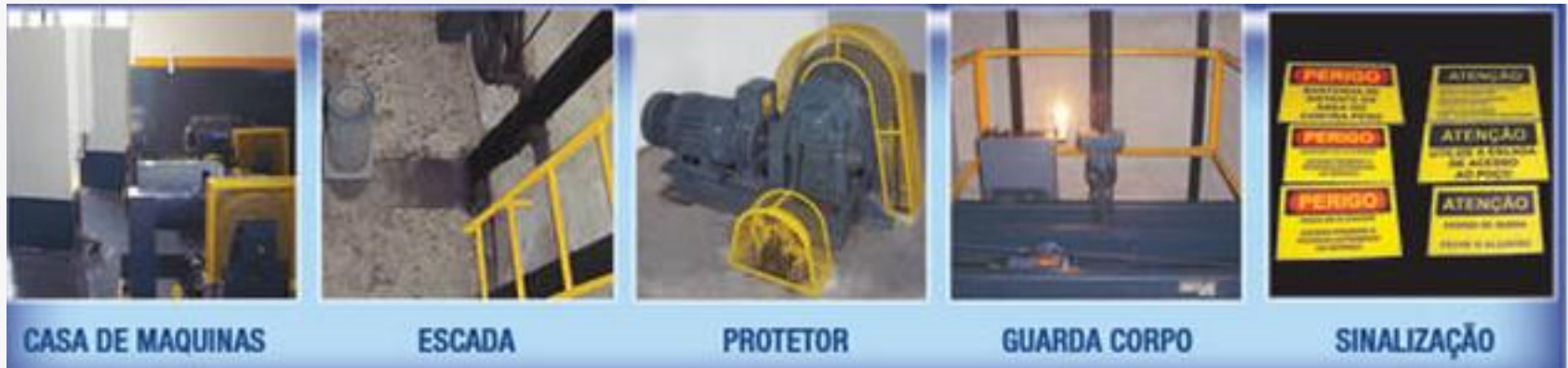
**1 ANO**

**SEGURO = ANUAL**





# TRANSPORTE VERTICAL - ELEVADORES



# ESCALADA DE EMERGÊNCIA

**BASE LEGAL**  
**DE 56819/2011**  
**IT 11/2018**  
**NR 23**  
**NBR 9077**  
**NBR 5674**  
**PORTARIA nº 614**  
**SEHAB-G/01- 2001**

**PERIODICIDADE**  
**ADEQUAÇÃO**  
**IMEDIATA**





# SAÍDAS DE EMERGÊNCIA - PORTA CORTA-FOGO

**BASE LEGAL**  
**DE 56819/2011**  
**IT 09 e IT 11**  
**NBR 11742:2001**  
**NBR 5674:2012**

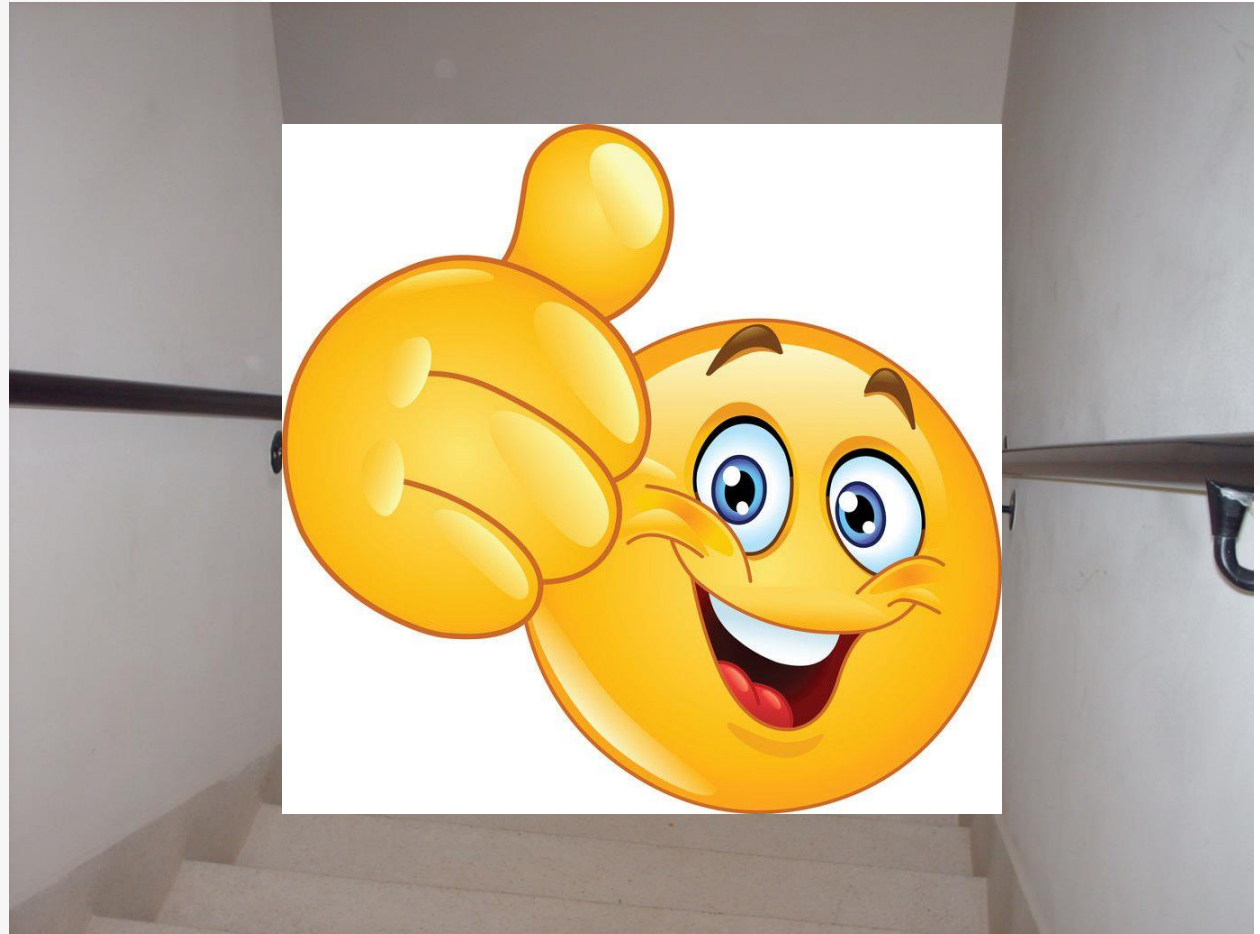
**PERIODICIDADE**  
**REVISÃO SEMANAL**  
**VISTORIA**  
**PERIÓDICA**



# ESCADA DE EMERGÊNCIA

**BASE LEGAL**  
**DE 56819/2011**  
**IT 11/2018**  
**NR 23**  
**NBR 9077**  
**NBR 5674**  
**PORTARIA nº 614**  
**SEHAB-G/01- 2001**

**PERIODICIDADE**  
**ADEQUAÇÃO**  
**IMEDIATA**



# SAÍDAS DE EMERGÊNCIA - PORTA CORTA-FOGO

**BASE LEGAL**  
**DE 56819/2011**  
**IT 09 e IT 11**  
**NBR 11742:2001**  
**NBR 5674:2012**

**PERIODICIDADE**  
**REVISÃO SEMANAL**  
**VISTORIA**  
**PERIÓDICA**



# SAÍDAS DE EMERGÊNCIA - PORTA CORTA-FOGO

**BASE LEGAL**  
**DE 56819/2011**  
**IT 09 e IT 11**  
**NBR 11742:2001**  
**NBR 5674:2012**

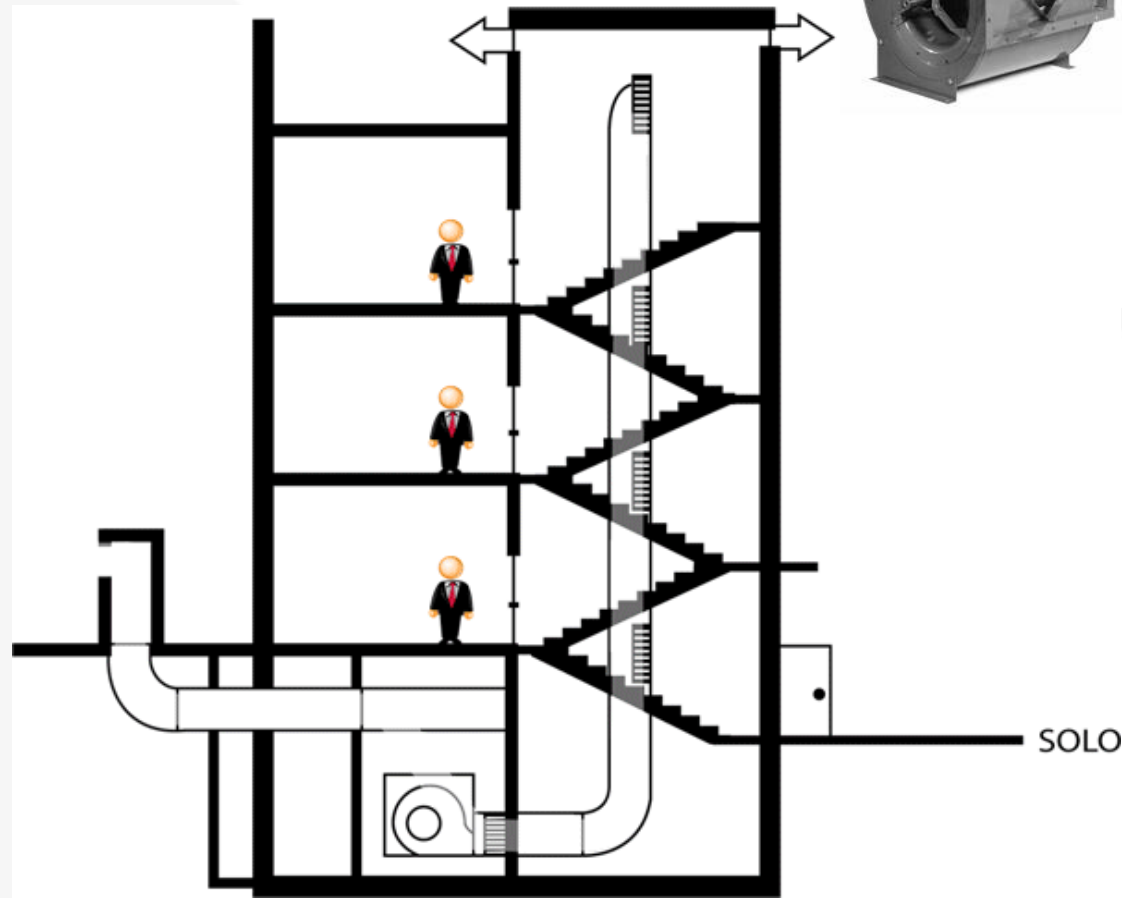
**PERIODICIDADE**  
**REVISÃO SEMANAL**  
**VISTORIA**  
**PERIÓDICA**



# PRESSURIZAÇÃO DE ESCADA DE SEGURANÇA

**BASE LEGAL**  
**DE 56819/2011**  
**IT 13**  
**NR 23**  
**NBR 5674:2012**

**PERIODICIDADE**  
**GRUPO MOTOVENTILADOR:**  
**ANUAL**  
**OPERAÇÃO DO SISTEMA:**  
**SEMANAL**  
**VISTORIA PERIÓDICA**





# SISTEMA DE PROTEÇÃO POR EXTINTORES DE INCÊNDIO

**BASE LEGAL**  
**DE 56819/2011**  
**IT 21 e IT 20**  
**NR 23**  
**NBR 12693:2014**  
**NBR 15808:2013**  
**NBR 5674:2012**



**PERIODICIDADE**  
**RECARGA USUAL:**  
**ANUAL**  
**TESTE HIDROSTÁTICO:**  
**A CADA 5 ANOS**  
**VISTORIA SEMANAL DO**  
**MANÔMETRO**

# SISTEMA DE PROTEÇÃO POR EXTINTORES DE INCÊNDIO

**BASE LEGAL  
DE 56819/2011  
IT 21 e IT 20  
NR 23  
NBR 12693:2014  
NBR 15808:2013  
NBR 5674:2012**

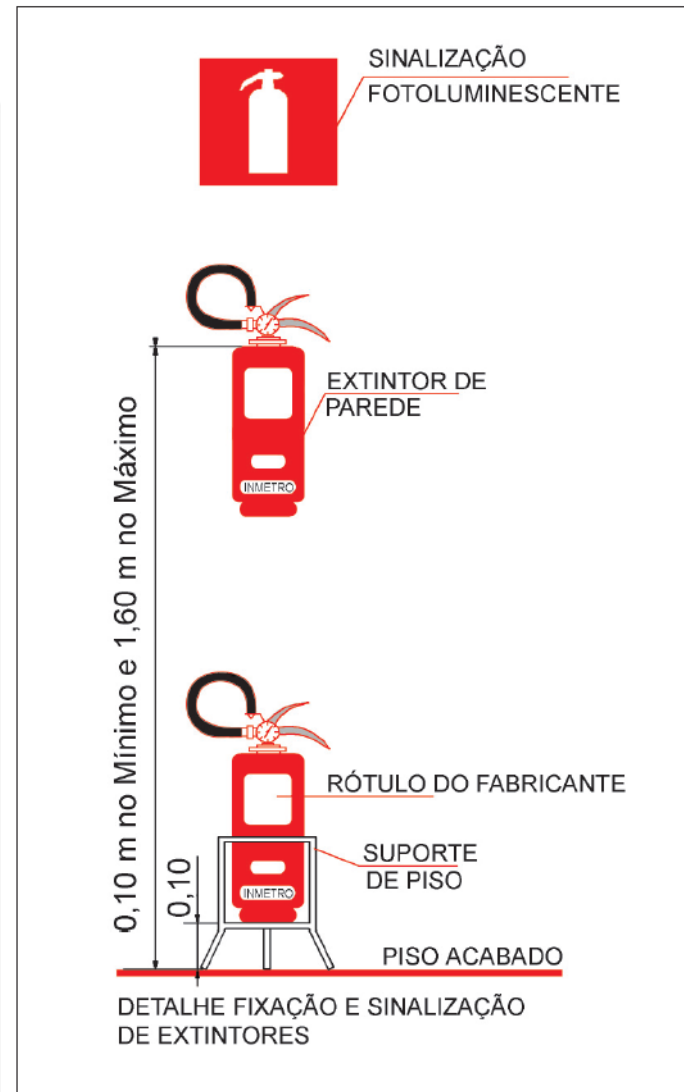
**PERIODICIDADE  
RECARGA USUAL:  
ANUAL  
TESTE HIDROSTÁTICO:  
A CADA 5 ANOS  
VISTORIA SEMANAL DO  
MANÔMETRO**



# SISTEMA DE PROTEÇÃO POR EXTINTORES DE INCÊNDIO

**BASE LEGAL  
DE 56819/2011  
IT 21 e IT 20  
NR 23  
NBR 12693:2014  
NBR 15808:2013  
NBR 5674:2012**

**PERIODICIDADE  
RECARGA USUAL:  
ANUAL  
TESTE HIDROSTÁTICO:  
A CADA 5 ANOS  
VISTORIA SEMANAL DO  
MANÔMETRO**



# SISTEMA DE HIDRANTES PARA COMBATE A INCÊNDIO

**BASE LEGAL**  
**DE 56819/2011**  
**IT 22 e IT 20**  
**NR 23**  
**NBR 12779:2009**  
**NBR 13714:2000**  
**NBR 5674:2012**

**PERIODICIDADE**  
**INSPEÇÃO: SEMESTRAL**  
**ENSAIO HIDROSTÁTICO:**  
**ANUAL**  
**VISTORIA SEMANAL DO**  
**ABRIGO**





# SISTEMA DE HIDRANTES PARA COMBATE A INCÊNDIO

**BASE LEGAL**  
**DE 56819/2011**  
**IT 22 e IT 20**  
**NR 23**  
**NBR 12779:2009**  
**NBR 13714:2000**  
**NBR 5674:2012**

**PERIODICIDADE**  
**INSPEÇÃO: SEMESTRAL**  
**ENSAIO HIDROSTÁTICO:**  
**ANUAL**  
**VISTORIA SEMANAL DO**  
**ABRIGO**





# SISTEMA DE HIDRANTES PARA COMBATE A INCÊNDIO

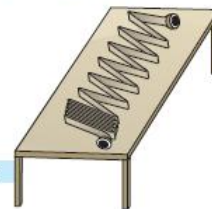


## Acondicionamento da Mangueira de Incêndio

Existem quatro formas para acondicionamento de mangueiras:

### Forma zigue-zague deitada:

A mangueira em forma zigue-zague deve ser apoiada por um de seus vinctos sobre superfície não abrasiva. Podem ser acoplados vários lances para formação de linha pronta.



Forma zigue-zague deitada

24



### Forma zigue-zague em pé:

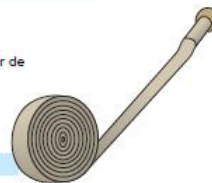
A mangueira em forma zigue-zague deve ser posicionada na vertical sobre si própria.

Forma zigue-zague em pé

### Forma espiral:

Consiste em enrolar a mangueira a partir de uma de suas extremidades, sobre si mesma, formando uma espiral. Esta forma só deve ser utilizada para armazenamento em estoque.

Forma espiral



### Forma aduchada:

Consiste em enrolar a mangueira previamente dobrada contra si mesma, formando uma espiral a partir da dobra em direção a extremidades. Recomenda-se que a cada novo enrolamento da mangueira, isso seja feito na direção contrária a que estava anteriormente, evitando assim a formação de vinco.



Forma aduchada simples



Dobra inicial para enrolamento aduchado



A mangueira deve ser armazenada em abrigos ou compartimentos secos e ventilados, protegida da incidência direta de raios solares e atmosferas agressivas, tais como vapores de derivados de petróleo, vapores ácidos, etc. Após a manutenção e acondicionamento, a mangueira deve retornar, preferencialmente, para o mesmo hidrante ou abrigo em que se encontrava antes da manutenção.



**BASE LEGAL  
DE 56819/2011  
IT 22 e IT 20  
NR 23  
NBR 12779:2009  
NBR 13714:2000  
NBR 5674:2012**

**PERIODICIDADE  
INSPEÇÃO: SEMESTRAL  
ENSAIO HIDROSTÁTICO:  
ANUAL  
VISTORIA SEMANAL DO  
ABRIGO**

# SISTEMA DE HIDRANTES PARA COMBATE A INCÊNDIO

**BASE LEGAL  
DE 56819/2011  
IT 22 e IT 20  
NR 23  
NBR 12779:2009  
NBR 13714:2000  
NBR 5674:2012**

**PERIODICIDADE  
INSPEÇÃO: SEMESTRAL  
ENSAIO HIDROSTÁTICO:  
ANUAL  
VISTORIA SEMANAL DO  
ABRIGO**



# SISTEMA DE HIDRANTES PARA COMBATE A INCÊNDIO

**BASE LEGAL**  
**DE 56819/2011**  
**IT 22 e IT 20**  
**NR 23**  
**NBR 12779:2009**  
**NBR 13714:2000**  
**NBR 5674:2012**

**PERIODICIDADE**  
**INSPEÇÃO: SEMESTRAL**  
**ENSAIO HIDROSTÁTICO:**  
**ANUAL**  
**VISTORIA SEMANAL**





# SISTEMA DE ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

**BASE LEGAL**  
**DE 56819/2011**  
**IT 18 e IT 20**  
**NR 23**  
**NBR 10898:2013**  
**NBR 5674:2012**

**PERIODICIDADE**  
**TESTE SEMANAL**  
**SEMESTRAL:**  
**FUNCIONAMENTO 1h**  
**VISTORIA PERIÓDICA**



# SISTEMA DE ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

**BASE LEGAL**  
**DE 56819/2011**  
**IT 18 e IT 20**  
**NR 23**  
**NBR 10898:2013**  
**NBR 5674:2012**

**PERIODICIDADE**  
**MENSALMENTE:**  
**SIMULAR FALTA**  
**ENERGIA ELÉTRICA**  
**SEMESTRAL:**  
**FUNCIONAMENTO 1h**  
**ANUALMENTE:**  
**CAPACIDADE BATERIAS**





# SISTEMA DE DETECÇÃO E ALARME DE INCÊNDIO

**BASE LEGAL  
DE 56819/2011  
IT 19 e IT 20  
NR 23 e NR 10  
NBR 17240:2010  
NBR 11836:1991  
NBR 5410:2004  
NBR 5674:2012**



**PERIODICIDADE  
OPERAÇÃO SISTEMA:  
SEMANAL  
VISTORIA PERIÓDICA**



# SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA

BASE LEGAL  
DE 56819/2011  
IT 20  
NR 23  
NBR 13434:2004

PERIODICIDADE  
**VISTORIA**  
**PERIÓDICA**



# SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA

**BASE LEGAL  
DE 56819/2011  
IT 20  
NR 23  
NBR 13434:2004**

**PERIODICIDADE  
VISTORIA  
PERIÓDICA**



## SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA



# SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA

**BASE LEGAL  
DE 56819/2011  
IT 20  
NR 23  
NBR 13434:2004**

**PERIODICIDADE  
VISTORIA  
PERIÓDICA**



# SISTEMA DE CHUVEIROS AUTOMÁTICOS

**BASE LEGAL**  
**DE 56819/2011**  
**IT 09 e IT 23**  
**NR 23**  
**NBR 10897:2007**  
**NBR 5674:2012**

**PERIODICIDADE**  
**REVISÃO MENSAL**  
**DO SISTEMA**  
**HIDRÁULICO**  
**VISTORIA**  
**PERIÓDICA**





# EXEMPLO BÁSICO DE SISTEMA DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO



# INSTALAÇÕES DE GÁS

**BASE LEGAL**  
**DM 24714/1987**  
**IT 28 GLP**  
**NR 26**  
**NBR 6493:1994**  
**NBR 15526:2012**  
**NBR 15923:2011**  
**NBR 5674:2012**

**PERIODICIDADE**  
**VISTORIA**  
**PERIÓDICA**  
**RENOVAÇÃO AVCB**

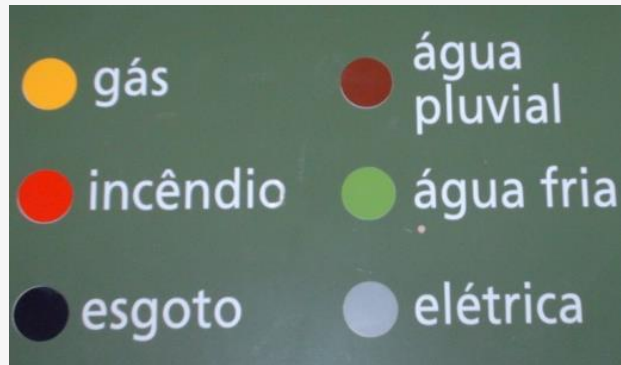


# INSTALAÇÕES DE GÁS

**BASE LEGAL**  
**DM 24714/1987**  
**IT 28 GLP**  
**NR 26**  
**NBR 6493:1994**  
**NBR 15526:2012**  
**NBR 15923:2011**  
**NBR 5674:2012**



**PERIODICIDADE**  
**VISTORIA**  
**PERIÓDICA**  
**RENOVAÇÃO AVCB**







# ATITUDES, SEM CUSTO, QUE PODEM SALVAR VIDAS



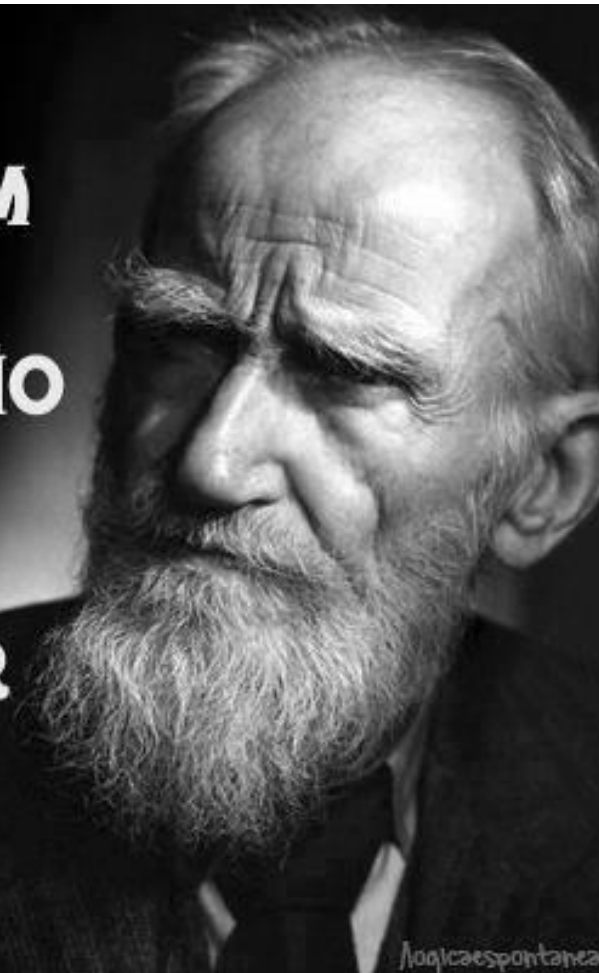
- Não **ACUMULE** objetos, lixo, entulho nas passagens, antecâmaras, escadas, halls (**ROTAS DE FUGA** ou **SAÍDAS DE EMERGÊNCIA**);
- Participação de condôminos nos treinamentos da **BRIGADA DE INCÊNDIO**;
- Verificar periodicamente no seu andar a **ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA**;
- Ao utilizar o elevador e enquanto espera dê uma olhada nos medidores dos **EXTINTORES** e no armário do **HIDRANTE**;
- Aproveite a ocasião, abra e feche a **PORTA CORTA-FOGO**, observe a **SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA**;
- Manter Cadastro de moradores (população de idosos, PNE, cadeirantes) (**PLANO DE EMERGÊNCIA**);
- Comunicação constante com os usuários da edificação.



## PARA REFLEXÃO

**"É IMPOSSÍVEL  
PROGREDIR SEM  
MUDANÇA, E  
AQUELES QUE NÃO  
MUDAM SUAS  
MENTES NÃO  
PODEM MUDAR  
NADA."**

**GEORGE BERNARD SHAW**







www.OsMais.com



# OBRIGADO !

Eng. Ricardo S. F. Gonçalves  
[ricardo@assessoria.eng.br](mailto:ricardo@assessoria.eng.br)

