



Cartilha de Orientação de Obras e Reformas - Office

1. Introdução

Para execução de Obras, Reformas ou Instalações em empreendimentos comerciais, o condômino/locatário deve submeter-se a Convenção de Condomínio, ao Regimento Interno em todas suas exigências e atender a legislação vigente as normas técnicas. Este documento também aborda os principais requisitos da NBR 16.280 - Gestão de Reformas em Edificações Revisada em 07/2015, que visa regulamentar a execução de obras de fachada, áreas comuns e também interior dos imóveis.

2. Requisitos mínimos para execução de obras, reformas ou instalações

Apresentar ao síndico/Administradora do Condomínio, com 20 (vinte) dias de antecedência para análise e acompanhamento do síndico, plano de reforma e toda documentação pertinente à respectiva reforma, de acordo com a relação abaixo, salientando que todas as alterações, dentro das unidades autônomas que afetem a estrutura, a vedação ou quaisquer outros sistemas da área privativa ou da edificação, deverão possuir um responsável técnico (engenheiro ou arquiteto) e a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT):

- Jogo de projetos pertinentes, necessários ao completo entendimento da reforma/obra ou instalação, contendo, no mínimo, os projetos abaixo:
 - Projeto de Arquitetura Executivo (planta baixa, cortes transversais e longitudinais);
 - Layout do escritório da empresa usuária (contendo elevação das paredes e um corte transversal);
 - Projetos Estruturais (Estruturas Especiais);
 - Projetos de Instalações Elétrica/Telefonia;
 - Projeto de Ar Condicionado/Exaustão;
 - Projetos de Instalações Hidro Sanitárias;
 - Projeto de Prevenção de Prevenção e Combate a Incêndio (Sprinklers, Extintores, Hidrantes, Detecção e Alarme de Incêndio);
 - Projetos de Instalações Complementares (Sonorização, Redes Computadores etc.);
 - Projeto de Instalação de Grupo Gerador;
 - Projeto de Tratamento Acústico;
- Memorial descritivo com especificação detalhada dos materiais a serem utilizados, identificando ainda materiais tóxicos, tais como: combustíveis e /ou inflamáveis;
- Cronograma físico da obra;
- Identificação e ARTs ou RRTs, com o devido comprovante de pagamento, dos responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos, execução e supervisão da obra;
- Dados de todos os profissionais, empresas e funcionários envolvidos com a obra;
- Estudo que garanta a segurança da edificação e também dos usuários durante a obra e após a conclusão da mesma;
- Previsão dos níveis máximos de pressão sonora de cada serviço a ser executado;
- Localização e implicações no entorno da obra;
- Prever conforme legislação vigente o descarte de resíduos;

- Mediante análise da reforma/obra/alteração que o USUÁRIO pretende realizar, a Administração do Condomínio irá comunicar a Corretora/Seguradora do empreendimento a fim de que estas informem todas as necessidades de coberturas necessárias. Será exigido sempre no mínimo:
 - i) Seguro Riscos de Engenharia – Patrimônio: Este seguro tem por objetivo, indenizar, até o Limite Máximo de Indenização especificado na Apólice, as avarias, perdas e danos materiais, de origem súbita, imprevista e acidental, causados aos bens segurados – especificados nas apólices contratadas, objeto de execução de obras civis, instalações e montagens. Este seguro deve ser contratado em 100% do valor do projeto a ser executado, e deverá ser apresentado à ADMINISTRAÇÃO antes no início de qualquer obra, amparando em apólice única ou separada, o seguro para responsabilidade civil geral – obras;
 - ii) Seguro de Responsabilidade Civil Geral – Responsabilidade Civil Obras: Este seguro tem por objetivo reembolsar, até o limite máximo da importância segurada das quantias pelas quais o segurado vier a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo autorizado de modo expresso pela Seguradora, relativas as reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados à terceiros, ocorridos durante a vigência da obra e que decorram de riscos cobertos nela previstos, e deverá ser apresentado à ADMINISTRAÇÃO antes no início de qualquer obra, no valor mínimo de R\$1.000.000,00 e obrigatoriamente com os seguintes adicionais: Empregador, Proprietário da Obra equipado à terceiros, Danos Morais e Lucros Cessantes. IMPORTANTE: Dependendo do vulto da obra e de todos os riscos envolvidos, poderão ser exigidas coberturas adicionais e/ou valores de coberturas maiores.

O condômino/locatário deverá estar absolutamente em dia com os pagamentos a que estiver sujeito, em função dos contratos assinados.

3. Requisitos Básicos para Pequenas Reformas

1. Em caso de reforma e/ou troca de Cliente, este poderá apresentar ao Condomínio um conjunto reduzido de documentos, desde que sejam atendidas todas as exigências deste manual, sendo compreendido no mínimo de:
2. Arquitetura de interiores ou instalações que sofrerem alterações;
3. Projeto juntamente com as ARTs de projeto e de execução de obras.
4. No caso de instalações que não sofrerem alterações, deverá ser apresentado um Laudo Técnico de Conformidade elaborado por profissional com registro no CREA juntamente com ART de Laudo.
5. No caso de comercialização do imóvel (venda), o novo Cliente deverá regularizar quaisquer pendências de documentação ou instalações deixadas pelo Cliente anterior.
6. Estar absolutamente em dia com os pagamentos a que estiver sujeito, em função dos contratos assinados.

4. Forma de Apresentação dos Projetos

Os projetos deverão ser apresentados em português, em 2 (duas) vias impressas em cópias dobradas, em escala 1:50 (ou outra, desde que legível) e 1 (uma) cópia em CD, no padrão DWG do Auto CAD.

5. Sistemas de prevenção e combate a Incêndio

Em nenhuma hipótese poderão ser desligados ou retirados dos locais os equipamentos originalmente instalados, bem como jamais alterar as rotas de fuga e/ou obstruir as portas corta-fogo conforme projeto aprovado no Corpo de Bombeiros. O Cliente deverá providenciar respectiva FAT aprovada junto ao Corpo de Bombeiros p/alterações no projeto Original.

Em função de alteração de layout a disposição dos preventivos de incêndio (extintores, hidrantes, acionadores manuais, sirenes, detectores de fumaça ou temperatura etc.) deverá ser modificada de forma a atender as normas técnicas ABNT e do Corpo de Bombeiros, sendo necessária a apresentação de projetos e FAT aprovada junto ao COB para sua execução.

O sistema de prevenção e combate a incêndios é composto por tubulações bombas, extintores, hidrantes e mangueiras, detectores de fumaça ou temperatura, acionadores manuais, sirene e sprinklers. O sistema abrange não só as áreas dos conjuntos como também as áreas comuns do CONDOMÍNIO sendo, portanto, obrigatória a instalação destes sistemas e equipamentos como projetados, devendo ser rigorosamente seguidas as suas especificações.

Os projetos para a rede de sprinklers deverão obedecer às normas do Corpo de Bombeiros e ABNT, NBR 10897 e NFPA no que couber. As instalações deverão ser projetadas e executadas por empresas especializadas.

Quando houver qualquer alteração na tubulação de sprinklers ou hidrantes esta deverá ser testada por 24 (vinte e quatro) horas com uma pressão igual ao dobro da pressão de trabalho antes de ser conectada ao sistema do CONDOMÍNIO. (Teste de 200 lbs/2 horas para rede de sprinkler conforme NB 10897). Exige-se que o forro do conjunto seja executado somente após os testes da rede e verificação do CONDOMINIO.

Os extintores de incêndio, a serem instalados no interior do conjunto, em locais visíveis e de fácil acesso, deverão ser especificados e dimensionados segundo as normas do Corpo de Bombeiros e recomendação da equipe técnica da seguradora e terão as características definidas pela ABNT. Deverão ser instalados com sinalização e no máximo a 1,60 m acima do piso.

É importante salientar que em hipótese alguma poderá ser feita qualquer alteração no sistema de prevenção e combate a incêndio sem aprovação e comunicado à Administração do empreendimento.

Se por qualquer motivo for necessária a desativação do sistema de prevenção e combate a incêndio a Administradora, deverá ser comunicada com antecedência de 12 horas, para que esta possa enviar comunicado à Seguradora do empreendimento.

6. Análise dos Projetos, Documentação e Considerações Iniciais

1. Após o recebimento da documentação, antes do início da reforma, o síndico deverá fazer a análise da documentação ou encaminhá-la a um responsável técnico e somente depois poderá autorizar a obra no condomínio ou rejeitá-la justificadamente, se, eventualmente, para execução desta análise houver necessidade de se incorrer em algum custo,

o condômino será informado previamente e ela somente será feita após sua aprovação e responsabilização por tais custos.

2. Caso haja exigência de projetos complementares ou retificação dos apresentados, o condômino deverá providenciar imediatamente o atendimento às ressalvas.
3. Se o síndico no decorrer de qualquer fase da reforma ou para receber o termo de encerramento da obra entenda que necessita de acompanhamento de um profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) poderá realizar a contratação do referido profissional para auxiliá-lo neste processo, fato que poderá demandar tempo, o qual deve ser considerado pelo condômino na programação da referida reforma. Os custos referentes a contratação deste profissional são de responsabilidade individual do condômino.
4. Caso a obra não esteja mais sob a garantia da construtora ou incorporadora, a análise para a execução de qualquer modificação que comprometa a segurança da edificação ou do seu entorno, deverá ser feita por um responsável técnico;
5. Independente da aprovação do síndico/Administradora, todas as especificações e projetos de instalações e reformas deverão obedecer às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, às posturas e regimentos municipais, estaduais, federais e das concessionárias de serviços públicos.
6. As obras só poderão ter início após a liberação dos projetos pelo síndico/Administradora e quando necessário da prefeitura do município e demais órgãos competentes.
7. A liberação, pelo síndico/Administradora, dos projetos, não substitui a sua aprovação por parte das autoridades públicas e das concessionárias de serviços públicos.
8. O síndico ou responsável legal da edificação, caso autorize a execução da reforma, não compartilha da responsabilidade legal sobre a realização da mesma.

7. Demais regras que deverão ser respeitadas de acordo com a Convenção Condominial, Regimento Interno e NBR16280

1. Durante o andamento das obras devem ser preservados e mantidos em funcionamento todos os sistemas de segurança da edificação;
2. Garantir que a execução desta reforma não virá a prejudicar nem comprometer os diferentes tipos de manutenção da edificação.
3. Quando aplicável, atender as normas ABNT NBR 14037 (Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações: estabelece os requisitos mínimos para a elaboração e apresentação dos conteúdos do manual de uso, operação e manutenção das edificações, elaborado e entregue pelo construtor e/ou incorporador na entrega do empreendimento) e ABNT NBR 5674 (Manutenção de Edificações: estabelece os requisitos do sistema de gestão de manutenção de edificações).
4. Durante a obra as saídas de emergência da edificação não podem ser obstruídas nem em caráter temporário ou parcial. Caso seja necessário, podem ser criadas rotas de fuga e saídas de emergência desde que atendam a ABNT NBR 9077 (Saídas de Emergência em Edifícios: estabelece as condições que as edificações devem ter a fim de que sua população possa abandoná-las em caso de incêndio, preservando sua integridade física e permitindo fácil acesso de auxílio externo).

5. Não sobrecarregar a estrutura (lajes, vigas e pilares) do prédio ou executar qualquer modificação na mesma, sem a apresentação antecipada, ao síndico/Administração do Condomínio, de laudo, acompanhado de documento legal (ART), elaborado pelos calculistas responsáveis pela execução do projeto estrutural do edifício, que permita a alteração ou sobrecarga. Lembrando que os calculistas devem verificar não apenas parte da estrutura a ser modificada ou a receber sobrecarga, mas que também garantam a estabilidade da edificação toda, e ainda garantam que acaso outros condôminos/locatários queiram executar alterações ou sobrecargas semelhantes não sejam impedidos devido às já efetuadas.
6. Não remover paredes internas que possam causar danos à edificação, principalmente aquelas que contenham prumadas de hidráulica, de elétrica ou de gás, não sendo permitido em hipótese alguma o desvio de tais prumadas.
7. A remoção ou mudança ou acréscimo de paredes internas também serão motivos para consulta e aprovação dos calculistas responsáveis.
8. Não é permitida a remoção de qualquer parede externa.
9. É proibido executar qualquer tipo de enchimento nas lajes de piso dos terraços e nas lajes de piso internas da unidade.
10. Não é permitido nivelar os pisos externos com os internos, pois para tal seria necessária a execução de enchimento.
11. Havendo canalização de gás qualquer modificação nesta unidade (ramal), no entanto caso isto ocorra, o serviço deverá ser executado por profissional habilitado e com apresentação da respectiva ART, devendo o profissional solicitar orientação técnica à concessionária. É importante lembrar que para realização deste tipo de serviço é necessária a solicitação da interrupção do fornecimento de gás e após a conclusão dos trabalhos deverá ser realizado um teste de estanqueidade da tubulação antes da religação.
12. Somente profissionais ou empresas capacitadas, sempre mediante apresentação de ART e respeitando as normas pertinentes, poderão efetuar alterações nas instalações elétricas das unidades. As modificações obrigatoriamente não poderão exceder a capacidade admissível das instalações elétricas existentes na unidade e para as quais os dutos e cabos de alimentação foram dimensionados.
13. Somente profissionais ou empresas capacitadas, sempre mediante apresentação de ART e respeitando as normas pertinentes, poderão efetuar alterações nas instalações hidráulicas dos conjuntos.
14. Não se deve fazer utilização de equipamentos como martelletes ou britadeiras que possam causar vibração na estrutura da edificação.
15. Todo e qualquer entulho procedente da obra deverá ser ensacado e levado para o térreo ou subsolo, sendo imediatamente colocado em caçambas de empresa autorizada pela Prefeitura, contratada pelo condômino, durante os horários pré-estabelecidos pelo condomínio, sob responsabilidade do condômino.
16. A limpeza das áreas comuns (halls, escadas, elevadores e etc.) nas áreas em obra é de responsabilidade do condômino/locatário.
17. O canteiro de obras de cada condômino/locatário será o seu próprio conjunto. Não será permitida, em hipótese alguma, a utilização do hall dos elevadores ou áreas comuns do prédio para este fim.
18. Todos os materiais, ferramentas e equipamentos necessários à obra deverão estar dentro da unidade durante o período da obra, sendo sua guarda e conservação de exclusiva responsabilidade do condômino ou de seus contratados.

19. O condômino ou seus contratados receberão os materiais destinados à sua obra e os transportará em carros próprios com rodas de borracha até a obra, sob sua inteira responsabilidade. Todos os materiais abrasivos (areia, argamassa, etc.) deverão ser ensacados para serem transportados desde sua chegada ao prédio até a obra.
20. Todo e qualquer material ou equipamento para a obra deverá ser transportado até seu destino pelo elevador designado previamente pelo síndico/Administradora ou na impossibilidade pela escada, em horários pré-estabelecidos pelo condomínio. O trajeto utilizado para transporte destes materiais deverá ser devidamente protegido com material adequado (forração de feltro com passadeira de borracha).
21. Havendo a necessidade de içamento de materiais ou móveis, o mesmo deverá ser executado por empresa especializada, com a apresentação do plano de içamento e seguro de responsabilidade civil, com valor estipulado pelo condomínio. Somente após aprovação o içamento poderá ser realizado, observando o dia, horário e proteções determinadas pelo síndico/Administradora.
22. Após a conclusão da obra, o proprietário deverá atualizar o manual de uso, operação e manutenção do edifício bem como o manual do proprietário detalhando o que foi alterado com a execução da obra conforme termos da ABNT NBR 14037. **Caso o condomínio ou edificação não tenha o Manual de Uso, Operação e Manutenção deverá ser desenvolvido um manual referente às intervenções executadas com a referida reforma.**

8. Considerações Finais

Ao final da obra o condômino/locatário deverá encaminhar ao síndico/Administradora o termo de encerramento da obra. Toda documentação solicitada para execução da obra será arquivada pelo síndico/Administradora, podendo ser resgatada a qualquer momento, mediante prévia solicitação.

Essa cartilha foi preparada com as recomendações necessárias para execução de obras, trazendo segurança nas obras das edificações, na garantia do diferencial da nossa operação.