

**VEGGA**

CONSULTORIA

## Engenharia Legal: O que é isto meu Deus?...

João é síndico do Condomínio Riviera que conta com 24 apartamentos, localizado em um bairro Esmeraldas em Tião Bezerra, região tranquila e pacata. Ele havia liberado a reforma do apartamento 304 da Dona Shirley, mas o quebra quebra estava perturbando a vizinhança sempre pelo início da manhã. Foi aí que o advogado Dr Otavio do 504, perguntou ao João se a empresa não sabia da lei de silencio aprovada na convenção do condomínio e ainda se havia aprovado o Laudo de reforma do 304, de acordo com a NBR 16280/2014?

O João informou que não sabia o que era esta norma e nem a conhecia! Dr Otavio, muito amigo do João, explicou a ele sobre o risco que estava correndo... E ao explica-lo questionou:

Você aprovou este projeto da Reforma? Imagina se o pedreiro quebre algo que não deve? Você verificou e definiu área para depositar os materiais que irão ser utilizados no apartamento da Dona Shirley, assim como os que de lá sairão, afinal lajes não foram executadas para receber sobrecarga tão grande... Você verificou se a preservação da segurança pessoal e material dos condôminos e demais usuários do prédios estarão garantidas durante a reforma? Você exigiu a ART de um responsável técnico pela reforma antes do início da obra?

A gente sabe que a Dona Shirley é uma senhora responsável, mas se der zebra na obra como ficamos? Sugiro que você paralise a obra e verifique com um engenheiro da área de perícia como deverá proceder neste caso...

João ficou preocupado paralisou a obra e foi atrás de um engenheiro e ficou ainda mais assustado quando descobriu...

Verificou que poderia ter seu seguro do condomínio caçado por não ter atendido a circular da SUSEP 302 de 2005 no que tange a preservação da sua segurança pelo não atendimento à legislação, pois o pagamento da apólice poderia ser questionado por não ter atentado às medidas de segurança legais que Ele como síndico deveria ter providenciado.

Descobriu que a Norma Técnica Brasileira NBR 16 280/2014 é clara quanto a necessidade de execução de Laudo para Reforma, formulado por engenheiro e acompanhado da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) que deveria atender a todas aquelas indagações do Dr. Otávio Ihe havia formulado...

Verificou ainda que existia a necessidade da execução e manutenções periódicas do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro) que necessitam ser acompanhados pelas ARTs em cada renovação, nas edificações comerciais, industriais e de residência múltiplas familiares. (Decreto Estadual 46.595/2014 e Lei 14.130/2001)

**E ficou pasmo quando viu que todos os documentos de obras, bem como do AVCB devem ser arquivados de forma segura com fácil rastreabilidade para resgate, principalmente Projetos, Laudos, ARTs e liberações, no caso de necessidade avaliar eventuais sinistros quando ocorrerem...**

Preocupado, foi à internet e verificou que os pós-sinistros vem se tornando muito traumáticos para os síndicos e proprietários desinformados e desatentos com a legislação e suas responsabilidades...

*Em matéria publicada em 25/01 de 2015, a jornalista Cristina Índio do Brasil - Repórter da Agência Brasil informou que um dia antes de completar um ano do desabamento, o síndico do Edifício Liberdade no Rio, Paulo Renha, morreu sem ter a causa divulgada. Ele era acusado pelo Ministério Público e demais condôminos, por ter liberado a realização de uma obra para a empresa TO Tecnologia Organizacional, no terceiro e nono andares do prédio, sem exigir as medidas de segurança legais consequentemente faltava a ART da reforma.*

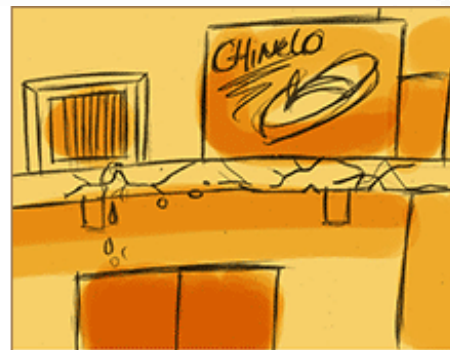
*Em matéria exibida na TV Record o Sr. Elissandro Spohr, um dos donos da boate Kiss, revelou que tentou se suicidar após o incêndio que matou 242 pessoas e deixou mais de 630 feridos em janeiro de 2013 na cidade de Santa Maria (RS). Ele deu uma entrevista exclusiva ao Gugu em seu programa e falou como está levando a vida três anos após a tragédia.*

A historia do João é fictícia mas infelizmente as outras são realidade e muito comum hoje em dia...

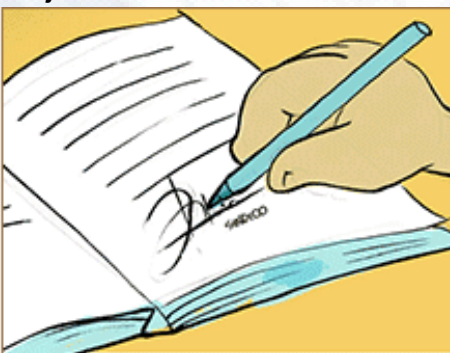
Como consultor, perito e profissional que atua na área de Engenharia Legal para Condomínios, o Engenheiro Carlos Eduardo Andrade Ayres, Diretor responsável pela VEGGA Consultoria, desenvolveu o pacote de atividades da área de Engenharia Legal de forma integrada, que garante ser do tamanho do bolso de cada um, podendo também ser contratado isoladamente pelos condomínios...



## Reformas e obras necessárias...



## Aprovação do síndico dos projetos das reformas...



## Fiscalização de obras...



## **O QUE É ENGENHARIA LEGAL?**

É a parte da Engenharia que atua em consonância à legislação vigente promovendo ações, avaliações e vistorias visando resguardar a manutenção da segurança em edificações prediais multifamiliares, áreas comerciais e industriais.

## **QUAL A IMPORTÂNCIA DA ENGENHARIA LEGAL?**

A engenharia legal resguarda e protege vidas e o patrimônio.

Resguarda o síndico, na maneira de atuar evitando sua criminalização por negligência e imperícia na gestão do condomínio. Ela garante a execução da legislação vigente, trazendo mais tranquilidade aos usuários e responsáveis legais...

Resguarda a execução das atividades determinadas por lei capacitando o pagamentos das apólices de seguros, conforme estipulado pela Circular 302 da Susep em caso de sinistro.

## **DE QUEM É A RESPONSABILIDADE DE ADMINISTRAR ?**

A responsabilidade definida pela Lei Estadual 14.130/2001 e o Decreto Estadual 46.595/2014 é do representante legal do condomínio ou a quem este outorgar.



<b>CIRCULAR SUSEP N 302, DE 19 DE SETEMBRO de 2005</b>	<b>DISPOSIÇÕES INICIAIS</b>	ALÉM DAS DISPOSIÇÕES DESTA CIRCULAR, AS CONDIÇÕES CONTRATUAIS E DEMAIS OPERAÇÕES DE SEGURO DE PESSOAS DEVERÃO OBSERVAR A LEGISLAÇÃO E A REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA EM VIGOR, APLICÁVEIS A CADA MATÉRIA.
<b>REFORMA NBR 16280/2014</b>	<b>INCUMBÊNCIA OU ENCARGOS (SÍNDICO)</b>	TOMAR AÇÕES LEGAIS SOB QUALQUER AÇÕES DE RISCO EMINENTE, PERANTE A EDIFICAÇÃO, SEU ENTORNO OU SEUS USUÁRIOS
<b>AVCB -DECRETO N 46.076 DE 31 DE AGOSTO DE 2001</b>	<b>RESPONSABILIDADES</b>	O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OU O RESPONSÁVEL PELO USO OBRIGAM-SE A MANTER AS MEDIDAS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO EM CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO, PROVIDENCIANDO SUA ADEQUADA MANUTENÇÃO, SOB PENA DE CASSAÇÃO DO AVCB



## **O QUE É O AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros)?**

É o documento concedido pelo poder público estadual (Corpo de Bombeiros da Polícia Militar), certificando que na data da vistoria a edificação estava de acordo com as normas de segurança contra incêndio, que comprova que o prédio possui condições seguras para abandono em caso de pânico, acesso fácil para os integrantes do Corpo de Bombeiros, além de equipamentos para combate a incêndio.

## **PORQUE PRECISO DO AVCB?**

Este documento comprova que a edificação está devidamente vistoriada e liberada pelo Corpo de Bombeiros Militar. As edificações que não o detêm estão sujeitas, em caso de fiscalização, a sanções administrativas com notificação escrita, multas e até a interdição.



AVCB -DECRETON 46.076 DE 31 DE AGOSTO DE 2001	APLICAÇÃO	AO CORPO DE BOMBEIROS DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO, POR MEIO DO SERVIÇO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO, CABE REGULAMENTAR,ANALISAR E VISTORiar AS MEDIDAS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO NAS EDIFICAÇÕES E ÁREAS DE RISCO. AS NORMAS DE SEGURANÇA PREVISTAS NESTE REGULAMENTO SE APLICAM ÀS EDIFICAÇÕES E ÁREAS DE RISCO, DEVENDO SER OBSERVADAS POR OCASIÃO DA: I- CONSTRUÇÃO E REFORMA; II- MUDANÇA DA OCUPAÇÃO OU USO; III- AMPLIAÇÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA;
	SERVIÇO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	É FUNÇÃO DO SERVIÇO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO: I- REALIZAR PESQUISA DE INCÊNDIO; II- REGULAMENTAR AS MEDIDAS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO; III- CREDENCIAR SEUS OFICIAIS E PRAÇAS; IV- ANALISAR O PROCESSO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO; V-REALIZAR A VISTORIA NAS EDIFICAÇÕES E ÁREAS DE RISCO; VI- EXPEDIR O AVCB; VII- CASSAR O AVCB.
	PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS	O AVCB SERÁ EXPEDIDO PELO CORPO DE BOMBEIROS, DESDE QUE AS EDIFICAÇÕES E ÁREAS DE RISCO ESTEJAM COM SUAS MEDIDAS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO PROJETADAS E INSTALADAS DE ACORDO COM RESPECTIVO PROCESSO APROVADO, OU DESDE QUE SANADAS AS POSSÍVEIS OBSERVAÇÕES APONTADAS EM VISTORIA
		O AVCB TERÁ VALIDADE, A CONTAR DE SUA EXPEDIÇÃO, DE 2 ANOS PARA OS LOCAIS DE REUNIÃO DE PÚBLICO E DE 3 ANOS PARA AS DEMAIS OCUPAÇÕES, COM EXCEÇÃO DAS CONSTRUÇÕES PROVISÓRIAS
		NA VISTORIA, COMPETE AO CORPO DE BOMBEIROS DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO A VERIFICAÇÃO DAS MEDIDAS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO PREVIAMENTE APROVADAS, BEM COMO SEU FUNCIONAMENTO, NÃO SE RESPONSABILIZANDO PELA INSTALAÇÃO, MANUTENÇÃO OU UTILIZAÇÃO INDEVIDA. O PROPRIETÁRIO, O RESPONSÁVEL PELO USO OU O RESPONSÁVEL TÉCNICO, PODERÁ INTERPOR RECURSO DAS DECISÕES DO CORPO DE BOMBEIROS, NO PRAZO DE 60 DIAS, CONTADOS DA DATA DA VISTA DOS AUTOS DO PROCESSO ADMINISTRATIVO.
	RESPONSABILIDADES	O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OU O RESPONSÁVEL PELO USO OBRIGAM-SE A MANTER AS MEDIDAS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO EM CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO, PROVIDENCIANDO SUA ADEQUADA MANUTENÇÃO, SOB PENA DE CASSAÇÃO DO AVCB
AVCB - LEI ESTADUAL 14.130/2001	AÇÕES	ANÁLISE E APROVAÇÃO DO SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E PÂNICO;
		PLANEJAMENTO, COORDENAÇÃO E EXECUÇÃO DAS ATIVIDADES DE VISTORIA DE PREVENÇÃO A INCÊNDIO E PÂNICO NOS LOCAIS DE QUE TRATA ESTA LEI;
		ESTABELECIMENTO DE NORMAS TÉCNICAS RELATIVAS À SEGURANÇA DAS PESSOAS E SEUS BENS CONTRA INCÊNDIO OU QUALQUER TIPO DE CATÁSTROFE; APLICAÇÃO DE SANÇÕES ADMINISTRATIVAS NOS CASOS PREVISTOS EM LEI.
	INFRAÇÕES	NÃO INSTALAR, INSTALAR EM DESACORDO, NÃO FAZER A MANUTENÇÃO OU ALTERAR OS INSTRUMENTOS PREVENTIVOS ESPECIFICADOS EM NORMA TÉCNICA OU COM AS ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO; O INFRATOR SE NÃO SEGUIR NORMAS ESTÁ SUJEITO À SEGUINTE SANÇÃO ADMINISTRATIVA: I - ADVERTÊNCIA ESCRITA; II- MULTA; III- INTERDIÇÃO

AVCB-DECRETO ESTADUAL 46.595/2014	DECRETO	PROPORCIONAR CONDIÇÕES DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO AOS OCUPANTES DAS EDIFICAÇÕES E ÁREAS DE RISCO, POSSIBILITANDO O ABANDONO SEGURO;
		INSTRUÇÃO TÉCNICA -IT: É O DOCUMENTO EMANADO PELO CORPO DE BOMBEIRO MILITAR COM OBJETIVO DE NORMALIZAR MEDIDAS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO NAS EDIFICAÇÕES E ÁREAS DE RISCO E PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS;
		PROCESSO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO -PSCIP: É COMPOSTO PELA DOCUMENTAÇÃO QUE CONTÉM INFORMAÇÕES SOBRE EDIFICAÇÕES OU ÁREAS DE RISCO E O RESPECTIVO PROJETO TÉCNICO CONTENDO AS MEDIDAS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO, QUE DEVE SER APRESENTADA NO CBMMG PARA AVALIAÇÃO EM ANÁLISE TÉCNICA;
		REALIZAR VISTORIAS EM EDIFICAÇÕES E ÁREAS DE RISCO;
		AS EXIGÊNCIAS DE MEDIDAS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO PREVISTAS NESTE DECRETO SERÃO DISCIPLINADAS POR INSTRUÇÃO TÉCNICA ESPECÍFICA E SERÃO APLICADAS ÀS EDIFICAÇÕES E ÁREAS DE RISCO EXISTENTES OU CONSTRUÍDAS A PARTIR DE SUA PUBLICAÇÃO.
		AS EDIFICAÇÕES QUE POSSUÍREM CARTA DE LIBERAÇÃO OU DOCUMENTO SIMILAR PREVISTO À ÉPOCA DEVERÃO PROVIDENCIAR A SUBSTITUIÇÃO DESSE PELO AVCB, DEVENDO ADOTAR OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS PARA RENOVAÇÃO DE AVCB
		AS EDIFICAÇÕES DEVEM POSSUIR O AVCB AFIXADO PRÓXIMO À ENTRADA PRINCIPAL DA EDIFICAÇÃO EM DETRIMENTO DA REGULARIZAÇÃO JUNTO A OUTROS ÓRGÃOS COMPETENTES
		A APROVAÇÃO DO PSCIP E A EMISSÃO DO AVCB NÃO SIGNIFICAM O RECONHECIMENTO DA LEGITIMIDADE DOS DIREITOS DE POSSE OU DOMÍNIO, NEM A REGULARIDADE DO USO DA EDIFICAÇÃO EM DETRIMENTO DA REGULARIZAÇÃO JUNTO A OUTROS ÓRGÃOS COMPETENTES
	SANÇÕES ADMINISTRATIVAS	A ADVERTÊNCIA ESCRITA, EM FORMA DE NOTIFICAÇÃO, SERÁ APLICADA NA PRIMEIRA VISTORIA, CONSTATADO O DESCUMPRIMENTO DESTE DECRETO OU DE NORMA TÉCNICA REGULAMENTAR.
		SESSENTA DIAS APÓS A FORMALIZAÇÃO DA ADVERTÊNCIA ESCRITA, PERSISTINDO A CONDUTA INFRACIONAL, SERÁ APLICADA MULTA DE 80,0645 A 2.401,9216 UNIDADES FISCAIS DO ESTADO DE MINAS GERAIS - UFEMGs.
		A MULTA SERÁ DOBRADA NA PRIMEIRA REINCIDÊNCIA.
		HAVENDO NOVA REINCIDÊNCIA, PODERÁ SER DADO INÍCIO AO PROCESSO DE CASSAÇÃO DO AVCB, MEDIANTE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DEFINIDO EM REGULAMENTO ESPECÍFICO.
	RECONSIDERAÇÃO DE ATO, DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS	A EDIFICAÇÃO OU ESTABELECIMENTO QUE, APÓS APLICAÇÃO DAS MULTAS, PERMANECER EM SITUAÇÃO DE IRREGULARIDADE, PODERÁ SER INTERDITADA MEDIANTE PROCEDIMENTO INSTAURADO PELO SERVIÇO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO DO CBMMG.
		QUANDO HOUVER DISCORDÂNCIA DO ATO ADMINISTRATIVO PRATICADO PELO CBMMG, REFERENTE A ANÁLISE E VISTORIAS PARA FINS DE EMISSÃO DE AVCB, O PROPRIETÁRIO, O RESPONSÁVEL PELO USO OU O RESPONSÁVEL TÉCNICO PODERÃO APRESENTAR PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO DO ATO.
CIRCULAR SUSEP N 302, DE 19 DE SETEMBRO de 2005	DISPOSIÇÕES INICIAIS	ALÉM DAS DISPOSIÇÕES DESTA CIRCULAR, AS CONDIÇÕES CONTRATUAIS E DEMAIS OPERAÇÕES DE SEGURO DE PESSOAS DEVERÃO OBSERVAR A LEGISLAÇÃO E A REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA EM VIGOR, APLICÁVEIS A CADA MATÉRIA.



## Incêndios



**Boate Kiss - São Paulo**



**Museu da Língua Portuguesa - São Paulo**

## PORQUE PRECISAMOS FISCALIZAR E ACOMPANHAR AS OBRAS DO CONDOMÍNIO?

É dever do proprietário acompanhar a intervenção, garantindo que ela seja realizada dentro do que foi apresentado ao síndico. Para o gestor, o aconselhável é também dedicar algum tempo ao acompanhamento das intervenções, já que, se a execução da obra for diferente do previsto no laudo inicial, o síndico pode vir a ser responsabilizado por não tê-la fiscalizado corretamente.





<b>REFORMA NBR 16280/2014</b>	<b>GESTÃO DA REFORMA</b>	PRESERVAÇÃO DO SISTEMA DE SEGURANÇA EXISTENTE NA EDIFICAÇÃO.
		APRESENTAÇÃO DE TODA E QUALQUER MODIFICAÇÃO QUE ALTERE OU COMPROMETA A SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO OU DO SEU ENTORNO A ANÁLISE DA INCORPORADORA CONSTRUTORA E DO PROJETISTA DESDE QUE DENTRO DO PRAZO DECADENCIAL LEGAL.
		CASO JÁ TENHA SE PASSADO O PRAZO DECADENCIAL O RESPONSÁVEL LEGAL DEVERÁ DESIGNAR UM RESPONSÁVEL TÉCNICO PARA A EXECUÇÃO DO LAUDO E ANÁLISE.
		AVALIAR MEIOS QUE VENHAM A PROTEGER EVENTUAIS DANOS A TERCEIROS DECORRENTES DA REFORMA NA EDIFICAÇÃO.
		DESCREVER DE FORMA CLARA E OBJETIVA A REFORMA A SER EXECUTADA.
		DESCREVER OS REGULAMENTOS VISANDO A ATENDER AS CONDICIONANTES INTERNAS E EXTERNAS DO CONDOMÍNIO.
		REGISTROS E APROVAÇÕES NOS ÓRGÃOS COMPETENTES QUANDO ALCIVEL.
		DEFINIÇÃO DOS RESPONSÁVEIS PELA OBRA DE REFORMA EM QUESTÃO POR MODALIDADE DE ATIVIDADE.
		PREVISÃO DE RECURSOS PARA PLANEJAMENTO DA REFORMA INCLUINDO MATERIAIS TÉCNICOS HUMANOS E FINANCEIROS.
		ANALIZAR AS INTERFERENCIAS DA REFORMA COM O FUNCIONAMENTO DA EDIFICAÇÕES, MITIGANDO RISCOS...
<b>REFORMA NBR 16280/2014</b>	<b>REQUISITOS GERAIS</b>	GARANTIR QUE A REFORMA NÃO PREJUDICARÁ O FUNCIONAMENTO DA EDIFICAÇÃO.
		PLANO DE REFORMA DEVERÁ SER ESCRITO POR PROFISSIONAIS CAPASES DE VERIFICAR O IMPACTO DA REFORMA NOS SISTEMAS, SUBSISTEMAS , EQUIPAMENTOS E AFINS DA EDIFICAÇÃO. ESTE DEVERÁ ATENDER:
		ATENDER A LEGISLAÇÃO VIGENTES E DEMAIS NORMAS TÉCNICAS PERTINENTES
		ESTUDOS QUE GARATAM A SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO E USUÁRIOS
		AUTORIZAÇÃO PARA CIRCULAÇÃO NAS DEPENDENCIAS DA EDIFICAÇÃO DE INSUMOS E FUNCIONÁRIOS QUE REALIZARÃO O TRABALHO
		APRESENTAÇÃO DE PROJETOS, DESENHOS , MEMORIAIS DESCRITIVOS, E DEMAIS REFERENCIAS TÉCNICAS QUANDO APLICÁVEIS
		ESCOPO DO SERVIÇO A SER EXECUTADO
		IDENTIFICAÇÃO DE ATIVIDADES QUE PROPICIEM RUÍDOS COM PREVISÃO DO NÍVEL DE PRESSÃO SONORA MÁXIMA DURANTE A OBRA
		IDENTIFICAÇÃO DO USO DE MATERIAIS TÓXICOS E INFLAMÁVEIS
		LOCALIZAÇÃO E IMPLICAÇÕES NO ENTORNO DA REFORMA
		CRONOGRAMA DA REFORMA
		DADOS DA EMPRESA E PROFICIONAIS, FUNCIONÁRIOS ENVOLVIDOS
		RESPONSABILIDADE TÉCNICA PELO PROJETO, EXECUÇÃO E SUPERVISÃO DA OBRA QUANDO ALCIVEL.
		PLANEJAMENTO DESCARTE RESÍDUOS
		ESTABELECIMENTO DE LOCAL DE ARMAZENAGEM DE INSUMOS
		MANUAL DE USO E OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DAS EDIFICAÇÕES CONFORME ABNT NBR 14037 E ABNT NBR 5674 QUANDO APLICÁVEL

REFORMA NBR 16280/2014	ÁREAS PRIVATIVAS	AUTORIZAÇÃO DA REFORMA QUE AFETE A ESTRUTURA DO CONSTRUTOR OU PROJETISTA, ATÉ PRAZO DECADENCIAL.
		COMUNICAÇÃO FORMAL DO INÍCIO DAS OBRAS OU INTERVENÇÕES
		CASO SEJA NEGADO PELO RESPONSÁVEL LEGAL O TRANSITO DE INSUMOS E FUNCIONÁRIOS NAS ÁREAS COMUNS DA EDIFICAÇÃO DEVERÁ SER APRESENTADO JUSTIFICATIVA TÉCNICA E LEGAL PARA TANTO.
		NO CASO DE HAVER AUTORIZAÇÃO E LIBERAÇÃO PARA A OBRA, TAL LIBERAÇÃO NÃO ISENTA QUALQUER RESPONSABILIDADE TÉCNICA OU LEGAL SOBRE A MESMA.
		DURANTE A EXECUÇÃO DA REFORMA O SISTEMA DE SEGURANÇA DEVERÁ PERMANECER ATIVO E EM CASOS EXTREMOS DEVERÁ SER PREVISTO SISTEMAS ALTERNATIVOS.
		NÃO PODE OCORRER OBSTRUÇÃO MESMO QUE TEMPORÁRIA E PARCIAL DAS SAIDAS DE EMERGENCIA. CASO NECESSÁRIO DEVERÁ SER CRIADO ROTAS ALTERNATIVAS CONFORME NBR 9077, QUE SERÃO IMPLEMENTADAS ANTES DO INICIO DA REFORMA
		EXECUÇÃO DO ACOMPANHAMENTO DAS ETAPAS DA OBRA COM MILLISTONES BEM DEFINIDOS PARA VERIFICAÇÃO DA CRONOLOGIA FRENTE AO PREVISÃO INICIAL (AVANÇO FÍSICO)
		QUANDO FOR VERIFICADO VARIAÇÕES SOBRE O ESCOPO DA OBRA PREVISTO INICIALMENTE A OBRA DEVERÁ SER INTERROMPIDA E PROIBIDO O ACESSO DE MATERIAIS E FUNCIONÁRIOS À MESMA E SOMENTE APÓS O ESTUDO E ANÁLISE DA NOVA PROPOSTA A MESMA PODERÁ SER REINICIADA
REFORMA NBR 16280/2014	ÁREA EXTERNA	AS OBRAS DEVEM ESTAR ALINHADAS NO SEU PLANO DE GESTÃO COM A NBR 5674.
		AS DOCUMENTAÇÕES DEVERÃO TAMBÉM ATENDEREM AOS REGISTROS E ARQUIVAMENTO DE DOCUMENTOS.
	INCUMBÊNCIA OU ENCARGOS (SÍNDICO)	<b>RESPONSÁVEL LEGAL PELA EDIFICAÇÃO</b>
		DISPONIBILIZAR OS REQUISITOS E AÇÕES NECESSÁRIAS ALÉM DA PREVISTA NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO E DEMAIS REGIMENTOS INTERNOS TAIS COMO HORÁRIO TRABALHO, TRANSITO DE INSUMOS...
		REQUERER A NECESSÁRIA ADEQUAÇÃO DO MANUAL DE OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO APÓS A REFORMA.
		RECEBER AS DOCUMENTAÇÕES OU PROPOSTAS DA REFORMA
		ENCAMINHAR PROPOSTAS DE REFORMA PARA ANÁLISE TÉCNICA E LEGAL.
		FORMALIZAR COM BASE NAS ANÁLISES, RESPOSTAS À SOLICITAÇÃO NOS SEGUINTE TERMOS E JUSTIFICADO:
		APROVADO, APROVADO COM REFORMA OU REJEITADO
		EXIGIR AS AUTORIZAÇÕES DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ARTS) REFERENTES AOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS
		AUTORIZAR O INÍCIO EFETIVO DOS TRABALHOS SOMENTE APÓS CUMPRIDO TODOS OS REQUISITOS LEGAIS DESTA NORMA
		PROMOVER COMUNICAÇÃO AOS DEMAIS USUÁRIOS DO INÍCIO DAS OBRAS
		VERIFICAR OU DELEGAR A TERCEIROS A FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DO PLANO DE REFORMA APROVADO E AUTORIZADO
		CUMPRIR E FAZER CUMPRIR AS DELIBERAÇÕES EM RELAÇÃO A OBRA APROVADA
		TOMAR AÇÕES LEGAIS SOB QUALQUER AÇÕES DE RISCO EMINENTE, PERANTE A EDIFICAÇÃO, SEU ENTORNO OU SEUS USUÁRIOS

## Desabamento do Edifício Liberdade – Rio de Janeiro





## **COMO DEVEMOS ARQUIVAR OS DOCUMENTOS DA ENGENHARIA LEGAL NO CONDOMÍNIO?**

Toda a documentação de obra e reforma deve ser arquivada com parte integrante do manual de uso operação e manutenção da edificação ficando a sua guarda subordinada ao responsável legal. Este deverá garantir os controles necessários para identificação, armazenamento, proteção, recuperação dos registros conforme definido na NBR 16280/2014.

### **PORQUE É TÃO IMPORTANTE O ARQUIVAMENTO DESSES DOCUMENTOS?**

Porque ele vai garantir o comprimento das atividades do síndico, conforme a legislação em caso de sinistro. Identificando os responsáveis pelo mesmo.

### **QUE TIPOS DE DOCUMENTOS QUE DEVERAM SER ARQUIVADOS ?**

- Projetos originais; Projetos das reformas das unidades;
- Arquivo de ART – Responsabilidades técnicas das execuções das reformas;
- Aviso para renovação do AVCB (Auto de vistoria do Corpo de Bombeiros)
- Apólice de Seguros de Incêndio; de Seguro de Vida, da edificação e de bens materiais;
- Aviso de vencimento de apólices de seguro
- Licenças de obras internas; Liberações de obras internas;
- Manual de uso, operação e manutenção;
- Orçamentos e Contratos de Obras;
- Arquivo de documentos relativo a segurança do condomínio



<b>REFORMA NBR 16280/2014</b>	<b>INCUMBÊNCIA OU ENCARGOS (SÍNDICO)</b>	VISTORiar OU DELEGAR A TERCEIROS A CONDIÇÃO DE VERIFICAR AS CONDIÇÕES DA OBRA EXECUTADA
		RECEBER O TERMO DE ENCERRAMENTO DA OBRA EMITIDO PELO EXECUTANTE
		RECEBER O MANUAL DO PROPRIETÁRIO ATUALIZADO CONFORME DEFINIDO DA NBR 14037
		CANCELAMENTO DA AUTORIZAÇÃO DE ENTRADA DOS EMPREGADOS E CIRCULAÇÃO DE INSUMOS
		ARQUIVAR TODA A DOCUMENTAÇÃO ORIUNDA DA REFORMA INCLUSIVE TERMO DE ENCERRAMENTO, CONFORME DEFINIDO NA SEÇÃO 7.
<b>REFORMA NBR 16280/2014</b>	<b>DOCUMENTAÇÃO DAS OBRAS DE REFORMA</b>	TODA A DOCUMENTAÇÃO DE OBRA E REFORMA DEVE SER ARQUIVADA COM PARTE INTEGRANTE DO MANUAL DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO FICANDO A SUA GUARDA SUBORDINADA AO RESPONSÁVEL LEGAL.
		TODA A DOCUMENTAÇÃO DA GESTÃO DA REFORMA DEVE TER OS CONTROLES NECESSÁRIOS PARA IDENTIFICAÇÃO, ARMAZENAMENTO PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO
		QUANDO NECESSÁRIO SUA UTILIZAÇÃO A DOCUMENTAÇÃO DEVERÁ ESTAR PRONTAMENTE DISPONIVEL E RECUPERÁVEL PARA OS PROPRIETÁRIOS E REPRESENTATES LEGAIS.
		O RESPONSÁVEL LEGAL DEVE MANTER A GUARDA DA DOCUMENTAÇÃO E TRANSFERÍ-LA INTEGRALMENTE AO SEU SUCESSOR
		DEVEM SER MANTIDOS OS REGISTROS DE FORMA LEGIVEIS E DISPONÍVEIS PARA PROVER EVIDENCIAS DAS REALIZAÇÃO DAS OBRAS CONFORME APROVADAS
		OS REGISTROS DEVEM CONTER NO MÍNIMO: a) IDENTIFICAÇÃO DA OBRA DE REFORMA E DATA; b) ESTABELECER A FORMA DE ARQUIVAMENTO DOS REGISTROS E GARANTIA DE SUA INTEGRIDADE PELO PRAZO LEGAL; c) DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA EM ATENDIMENTO AO REQUISITOS GERAIS



## DOCUMENTAÇÃO DAS OBRAS DE REFORMA



## **Solicite um orçamento sem compromisso e você se surpreenderá.**

O **VEGGAXDOC** é um banco de dados desenvolvido especialmente para condomínios de todo o país, para garantir total tranquilidade na observância da legislação independente do que ocorreu com as documentações anteriores.

Buscamos a racionalidade a um custo ajustado a sua necessidade. Nosso objetivo é atender ao seu condomínio, agregando-lhe satisfação. Lembro que nossos profissionais são limitados assim como nossa capacidade de atendimento, sendo assim não deixe para depois.

**Por isto dizemos a aqueles que são gestores responsáveis, que deleguem suas responsabilidades a quem lhe forneça legalidade com qualidade e racionalidade!!!**

### **Mini Currículo Carlos Eduardo Andrade Ayres:**

*Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Ouro Preto em 1979 e teve como especialização a área financeira. Pela Fundação Dom Cabral (Progex) e Pós graduação em Auditoria Externa pela UFMG. Credenciou-se no PMI em 2007 (Project Management Institute).*

*Em 1984 fundou a Construtora Andrade & Ribeiro Ltda, e dirigiu a empresa por 17 anos, executando obras em regime Turn Kay para Vale, Ferteco, Mannesmann, CSN, Açominas, Petrobras e outras do setor industrial Brasileiro. Em 2000 fundou a VEGGA Consultoria & Serviços Ltda, que atua na área consultiva. A Empresa trabalha em gerenciamentos de projetos, consultoria, planejamento e perícias técnicas. Atua como Diretor Técnico do IMEC na Coordenação do setor de perícias técnicas do IMEC/CREA MG.*

*É Perito judicial e tem trabalhado por indicação do CREA em demandas ao Ministério Público Mineiro, com foi o caso do parecer sobre obras do BRT de Belo Horizonte.*

VEGGA Consultoria & Serviços Ltda

WWW.VEGGACONSULTORIA.COM.BR

contato@veggaconsultoria.com.br

Av. Nossa Senhora do Carmo, 1890, sala 510, Sion - Belo Horizonte - MG

Telefone: (31) 2527-2584

