

# PROCEDIMENTOS PARA EXECUÇÃO DE REFORMAS

## **ÍNDICE**

CONSIDERAÇÕES INICIAIS – Pág. 03

LEGISLAÇÃO – Pág. 04

NORMA TÉCNICA – Pág. 05

INFORMAÇÕES GERAIS – Pág. 06

PASSO A PASSO PARA LIBERAÇÃO DE REFORMAS – Pág. 07

ORIENTAÇÕES GERAIS – Pág. 10

PREENCHIMENTO DAS ART's – Pág. 14

PROIBIÇÕES GERAIS – Pág. 16

ANEXOS – Pág. 18

## CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Com o intuito de recepcioná-lo, foi elaborado o presente guia com informações de importante conhecimento, a fim de direcioná-lo adequadamente para que possa dar início nas reformas e/ou melhorias pretendidas em sua unidade. Cabe-nos ainda orientar que é de suma importância o cadastro junto à administradora e condomínio de cada morador em sua unidade e veículos.



## ENERGIA ELÉTRICA

A ligação de energia da unidade é individual e de responsabilidade dos proprietários. Assim, o proprietário/ocupante deverá realizar o pedido de ligação (ou mudança de titularidade) de sua unidade entrando em contato com a Enel Distribuição São Paulo por meio do telefone: 0800 7272120. Informações de cadastro do empreendimento deverão ser retiradas junto ao manual do proprietário ou ainda junto ao gestor (a) predial do condomínio e/ou zeladoria.

## CARGA ELÉTRICA

Para a ligação de equipamentos, consulte previamente as informações contidas no manual do proprietário e/ou um profissional técnico especializado. É de suma importância também verificar no diagrama unifilar que constam em projetos as potências permitidas para cada ponto elétrico. Nos casos onde a instalação elétrica do apartamento prever o uso das tomadas com voltagem de 127V, **NÃO** é permitido a alteração de tensões (transformar em 220V) nem mesmo no caso de inclusão de novos circuitos. **Não é permitida** a troca, em nenhuma hipótese, do disjuntor geral da entrada do quadro de energia do apto por outro de amperagem superior ao projetado e entregue de modo a preservar o dimensionamento original de cabos que segue até o relógio de medição.

## MUDANÇA

As mudanças poderão ser realizadas de segunda a sexta-feira das 08:00h às 17:00h e aos sábados das 08:00h às 12:00h. Esse é o período em que o (a) gerente predial estará no condomínio e poderá prezar melhor pelo bem de todos. Não serão permitidas mudanças aos domingos e feriados. Durante o período de implantação, estes horários tem caráter precário, podendo ser revogada pela Administração a qualquer momento, conforme necessidade do condomínio. Importante verificar com a zeladoria como realizar o agendamento.

# LEGISLAÇÃO

## O QUE É CONDOMÍNIO?

Condomínio é o conjunto de apartamentos, casas, salas comerciais e áreas comuns (escadas, coberturas, corredores, terreno na vizinhança etc.) de uma edificação que os ocupantes, denominados condôminos, usam e administram de forma coletiva. De forma sucinta, condomínio seria o “domínio exercido juntamente com outrem”.



## A RESPONSABILIDADE LEGAL

A Norma Técnica nº 5.674, de 1999, da ABNT, que define a manutenção de edificações, é referência para que os proprietários ou síndicos possam elaborar e implantar programas de manutenção preventiva. Como resumo, observa que **todos** os condôminos são responsáveis pela manutenção da edificação.

A Lei Federal 6496/77 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. **TODO** contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia, e a Agronomia fica sujeito à "Anotação de Responsabilidade Técnica" (ART).

## ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) OU REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (RRT)

A ART ou RRT define para os efeitos legais os **responsáveis técnicos** pelo empreendimento de engenharia, arquitetura e agronomia. A ART ou RRT **será efetuada pelo profissional ou pela empresa** no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), de acordo com Resolução própria do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA).

# NORMA TÉCNICA

## NBR 16280/20 ABNT

A Norma Técnica nº 16.280/20 ABNT apresenta regras e diretrizes acerca da execução de **reformas em edificações**, nas áreas privativas e comuns.

Seu objetivo principal é trazer **segurança às obras** nas edificações, cabendo ao síndico, responsável legal pelo condomínio, assegurar que ela seja efetivamente cumprida. A norma estabelece procedimentos a serem seguidos desde o projeto até a conclusão da obra.

É **obrigatório** seu cumprimento dentro dos condomínios e ainda, a depender dos danos eventualmente causados pela não observância desta norma, o condômino bem como seu responsável técnico, poderão ser responsabilizados civil, administrativa e até mesmo, criminalmente.

Outro objetivo da norma NBR 16280/20 ABNT está em diferenciar as obras de pequeno porte e impacto, que possam ser desempenhadas pelas empresas classificadas pela ABNT como “capacitadas”, daquelas intervenções de fato enfocadas na norma, de atribuição exclusiva das chamadas empresas “especializadas”.

### Empresa capacitada:

Organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional legalmente habilitado e que trabalhe **sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado**, conforme ABNT NBR 5674 (Empresa que tenha sido treinada por engenheiro ou arquiteto, mas que o profissional não faz parte do quadro de funcionários).

**\*EMPRESA E/OU PROFISSIONAL AUTÔNOMO SEM REGISTRO NO CREA**

### Empresa especializada:

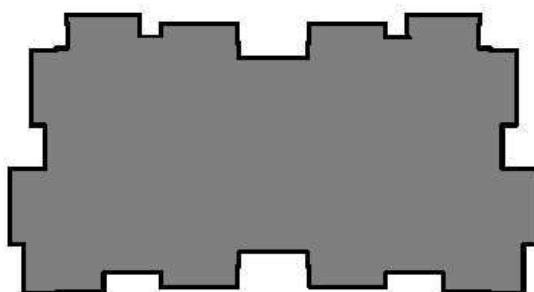
Organização ou profissional liberal que exerça função na qual são exigidas qualificação e competências técnicas específicas, conforme ABNT NBR 5674 (Engenheiro ou Empresa que tenha um Engenheiro responsável). **\*EMPRESA COM REGISTRO NO CREA**

## INFORMAÇÕES GERAIS

### FACHADA

São **TODAS** as faces de uma edificação. Podem ser: externas, onde a principal é a da frente, depois as laterais, as dos fundos e as superiores; e as secundárias, que são as internas. Considera-se **alteração de fachada** quando nela se introduz qualquer mudança física de sorte a desequilibrar ostensivamente, a primeira vista, a harmonia estética ou o projeto arquitetônico do edifício, ou que comprometa a aparência estética geral do prédio.

*Código Civil Brasileiro: Art. 1.336. São deveres do condômino: III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;*



*\* INCLUSIVE REENTRÂNCIAS DAS EDIFICAÇÕES*

### ÁREAS COMUNS

São as áreas compartilhadas entre os moradores de um edifício ou condomínio, tais como, área das escadas, corredores, hall de entrada, salões, jardim, recepção, piscina, áreas de lazer, shaft's, caixões perdidos, áreas não computáveis conforme aprovação em prefeitura, etc. São **indivisíveis**, não podendo ser **alienadas**, pois são consideradas agregadas a todas as partes exclusivas desse conjunto.

### REFORMAS

É considerado reforma a modificação e/ou instalação de qualquer componente à edificação, não previsto no projeto original ou em desacordo com o manual de uso, operação e manutenção do edifício ou memorial descritivo, sem acréscimo de área, ou ainda a substituição de materiais nela empregados, que em seu intuito seja a melhoria das condições de habitabilidade da edificação em relação ao estado original da mesma.

# PASSO A PASSO PARA LIBERAÇÃO DE REFORMAS



## DOCUMENTOS PARA LIBERAÇÃO

O proprietário/morador que desejar realizar **qualquer tipo** de obra/reforma e/ou melhorias dentro de sua unidade (independentemente do porte) deverá enviar com antecedência, por meio do e-mail de obras, a documentação técnica em atendimento a NBR 16280/20, necessária para o início do processo de avaliação da reforma/melhoria pretendida (avaliação realizada pela equipe de engenharia do condomínio), como se segue:

- a) **TERMO DE RESPONSABILIDADE (anexo 1)**
- b) **PLANO DE REFORMAS conforme NBR 16280/20 (anexo 2)**
- c) **ART DE EXECUÇÃO DAS REFORMAS**

Em se tratando de reformas em que não seja necessária a apresentação de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica (reformas mais simples), o proprietário/locatário ficará sendo responsável pelo preenchimento dos formulários e por toda execução da reforma, devendo ainda assim, **enviar** o termo de responsabilidade e o plano de reformas devidamente assinados. **O proprietário/morador esta recebendo em anexo no final deste documento, a documentação técnica padronizada.**

Em se tratando de atividades, previstas na NBR 16280/20 ABNT, como atividades que requeiram ART - Anotação de Responsabilidade Técnica (**o Plano de Reformas descreve as atividades**), junto com seu profissional técnico contratado (Engenheiro Civil ou Arquiteto), deverá preencher **PLANO DE REFORMAS NBR 16280/20**, juntar a **ART/RRT (Anotação de Responsabilidade Técnica/ Registro de Responsabilidade Técnica) de EXECUÇÃO de Reformas**, e enviar junto com a documentação solicitada anteriormente para análise.

***OBS.: Poderá ser solicitado para entendimento e correta avaliação das reformas pretendidas, desenhos técnicos, esboços, croquis ou ainda projetos específicos. Ressaltamos a importância de respeitar o Manual do Proprietário e normas técnicas na ELABORAÇÃO DO PROJETO.***

## ENVIO DAS DOCUMENTAÇÕES

O proprietário/morador deverá enviar **digitalizado** no e-mail de obras do condomínio toda e qualquer documentação referente a reformas/melhorias nas unidades: termo de responsabilidade, planos de reformas, projetos, ART's, entre outros.

**E-MAIL DE OBRAS: obras.hiviewabv@gmail.com**

## LIBERAÇÃO DAS REFORMAS

Após verificação técnica, em estando tudo dentro das normativas técnicas e condominiais, dentro de 03 dias úteis, caso não haja nenhuma necessidade de maiores informações, a reforma será liberada e enviado um **E-MAIL DE LIBERAÇÃO** ao proprietário/morador, que deverá entregá-lo, juntamente com os demais documentos aprovados, impressos no condomínio para validar o início das atividades, bem como cadastrar os prestadores junto ao condomínio com 02 dias de antecedência da reforma.

O cadastro de prestadores deve ser realizado previamente **pelo proprietário** pelo site da administradora e/ou plataforma disponibilizada, para liberação na portaria (verificar com o gestor predial/zelador o procedimento de cadastro em vigência). Caso haja troca de profissionais durante a reforma, deverá ser informado ao condomínio e o novo prestador deve também ser cadastrado. Prestadores de serviços somente poderão utilizar os elevadores de serviços e acessar o condomínio conforme cronograma autorizado pelo proprietário.

**Obs: Nenhuma reforma/melhoria poderá ser iniciada sem o cumprimento dos requisitos acima.**

## EQUIPE DE ENGENHARIA

A empresa HN Engenharia, contratada pelo condomínio, fará a avaliação de toda a documentação e a fiscalização das reformas realizadas nas unidades autônomas. Em caso de dúvidas a equipe pode ser contatada diretamente:

**Engº Responsável pela empresa:** Engº. Héverton Novais

**Telefone:** (11) 98032-8772 (Whatsapp)

**E-mail:** obras.hiviewabv@gmail.com



## INFORMAÇÃO

**É de responsabilidade do proprietário/morador o pleno conhecimento do disposto no regimento interno do condomínio, convenção do condomínio e manual de uso da unidade, bem como da legislação pertinente.**

**Assuntos referentes às garantias da unidade deverão ser observados no manual de uso da unidade e tratados diretamente com a construtora por meio da central de atendimento ao cliente.**

## HORÁRIOS DE OBRAS

Segunda a sexta das 08:00hs às 17:00hs e aos sábados das 08:00 às 12:00. Não permitido aos domingos e feriados. Somente os serviços essenciais como concessionárias de energia, gás, telefonia e TV, poderão acessar o condomínio fora do horário.

Durante o período de implantação, estes horários têm caráter precário, podendo ser revogada pela Administração a qualquer momento, conforme necessidade do condomínio.

## FISCALIZAÇÃO DAS REFORMAS

Serão realizadas pela equipe de engenharia e/ou zeladoria do condomínio vistorias periódicas nas unidades em reforma, a fim de verificar as condições de segurança na realização da reforma e se o plano de reformas está sendo seguido conforme aprovado pelo condomínio. Em se constatando desvios (erros) em relação às atividades liberadas pelo condomínio, situações que necessitam de aprimoramento, ou ainda que comprometam a segurança da edificação ou dos demais moradores e prestadores, o proprietário/responsável técnico/equipe de obras será comunicado, a unidade advertida e as reformas poderão ser paralisadas.

É de **responsabilidade do proprietário/morador a orientação à equipe de trabalho** quanto aos procedimentos e vistorias realizadas pelo condomínio e a comunicação da finalização da obra/reforma através do **TERMO DE ENCERRAMENTO** (anexo 3). Orientamos que **COMUNIQUEM** as equipes de obra sobre as vistorias que o condomínio realiza para que liberem o acesso da equipe de engenharia e/ou zeladoria do condomínio.

# ORIENTAÇÕES GERAIS

## PAREDES DE VEDAÇÃO E PAREDES ESTRUTURAIS

NÃO é permitido intervenções **QUAISQUER** (desbastes, furos técnicos, demolições, etc) em elementos estruturais (vigas, pilares, paredes estruturais) da edificação, nem as mínimas.

Nas edificações executadas em **alvenaria estrutural**, na qual são utilizados blocos de concreto de alta resistência, armados internamente com barras de ferro (conforme determinação e especificação do engenheiro calculista), as paredes se transformam em elementos estruturais, o equivalente a vigas e pilares. Nesses casos, sob hipótese alguma, remova ou modifique as paredes estruturais, nem sequer abra vãos/nichos (ainda que pequenos) ou permita que terceiros o façam. Nesses casos, também NÃO é permitida também a abertura de rasgos para embutir tubulações ou eletrodutos, pois isso equivaleria a remover parte de um pilar ou uma viga de concreto, o que afetaria a estabilidade de toda a edificação.

As **alvenarias de vedações** ou fechamentos, não possui características estruturais, porém, a sua retirada poderá gerar uma acomodação nos apartamentos lindeiros (superior e inferior), que podem apresentar fissuras provenientes desta acomodação, sendo de responsabilidade do autor desta modificação o ressarcimento dos reparos das unidades eventualmente danificadas. Logo, na execução de intervenções nas alvenarias, em resultando em **quaisquer tipos de patologias** em unidades vizinhas, ou ainda na fachada do edifício, será de responsabilidade do proprietário da unidade, sendo o mesmo requerido a reparar os danos, sendo passível ainda de sanções, multas e ações judiciais, por este motivo não aconselhamos principalmente a execução de quebras e/ou similares nas paredes de fachada.

## CUIDADO NA COLOCAÇÃO DE PIAS E/OU OUTROS MOBILIÁRIOS E NA REALIZAÇÃO DE NICHOS

Nos trechos onde houver **estruturas** (vigas e pilares) ou **alvenaria estrutural**, é **PROIBIDO** realizar “recortes” para execução de nichos (figura 01), a fim de evitar quaisquer danos.



É permitida a realização de nichos nas **alvenarias (paredes) de vedação** internas da unidade, com exceção às paredes dos shaft's (hidráulica) e **alvenarias (paredes) estruturais**. Deve ser obedecido o limite máximo de profundidade do nicho de até a metade da alvenaria de vedação e é **obrigatória a impermeabilização** dos nichos!

**NÃO** é recomendada/orientado a execução de nichos em paredes de fachadas.

Nos trechos onde houver **estruturas** (vigas e pilares) ou **alvenaria estrutural**, é **PROIBIDA** a modificação ou abertura de vãos, inclusive rasgos/furos para instalação embutida de GRAPAS (figura 02). Orientamos para apoio o uso de suporte tipo “mão francesa” que é apenas parafusado



## ÁREAS MOLHADAS

Para intervenções em **áreas molhadas** (cozinha, área de serviço, banheiros e sacadas), caso o proprietário deseje realizar troca de pisos e revestimentos, orientamos que seja **REMOVIDO** todo piso/revestimento existente, a fim de evitar sobrepeso nas lajes e recomposta a impermeabilização conforme disposto pela construtora do edifício no manual de uso das unidades.

## PROTEÇÕES DE CORREDORES E PAREDES

Recomendamos às unidades em reformas providenciar proteções para os pisos (salva piso) entre o elevador de serviço e a porta de entrada da unidade, bem como colocar cantoneiras nas arestas (quinas) das paredes de área comum até a unidade.

## PROTEÇÕES DE RALOS

É fundamental e de boa prática que durante as reformas as proteções de ralos e/ou similares de modo a proteger as tubulações internas e prumadas de entupimentos, que podem afetar não somente a unidade privativa, mas também as demais, muitas vezes com ônus financeiro significativo.

## SEGURANÇA NAS OPERAÇÕES DE VARANDA E ÁREAS TÉCNICAS

Em **QUAISQUER TIPO** de manuseio de materiais e ferramentas ou obras na própria varanda, ou ainda próximo às mesmas, o proprietário deverá **OBRIGATORIAMENTE** realizar a proteção de segurança junto ao guarda-corpo com **TELAS DE PROTEÇÃO, TAPUMES DE MADEIRA**, ou similares que tenham resistência e bem afixados, a fim de evitar queda de objetos.

Na realização de furos para colocação de redes de proteção, também é necessário cautela a fim de evitar queda de ferramentas, peças, bem como a devida avaliação para que não incorra em deslocamento dos revestimentos e consequente queda de materiais.

## INSTALAÇÃO DE AQUECEDORES DE PASSAGEM (QUANDO HOUVER INFRAESTRUTURA PARA O USO)

Para instalação de aquecedores, orientamos a contratação de empresas especializadas de modo a realizar as instalações em acordo com a infraestrutura existente, haja vista que ligações errôneas podem comprometer rede de gás e água do prédio.

## REDES DE PROTEÇÃO E PERSIANAS

As **redes de proteção** e persianas deverão seguir o modelo e cor padronizada pelo condomínio em assembleia.

# PREENCHIMENTO DAS ART's

## PREENCHIMENTO DA ART/RRT DE EXECUÇÃO DA REFORMA

A ART/RRT deverá seguir modelo abaixo ou preenchida de maneira semelhante quanto à atividade técnica, ressaltando que o profissional deve se responsabilizar pela **EXECUÇÃO DA REFORMA** em atendimento a NBR 16280/20. ART's/RRT's de fiscalização, vistoria, assessoria, consultoria, laudo ou similares, **NÃO** serão aceitas uma vez que tem outras atribuições conforme resolução CONFEA, bem como não atendem o disposto na norma técnica NBR 16280/20.

4. Atividade Técnica			
		Quantidade	Unidade
Execução 1	Execução de reforma de reforma de edificação de alvenaria	505,00000	metro quadrado
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART			
5. Observações			
<b>DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES A SEREM REALIZADAS</b>			

### MODELO ATIVIDADE TÉCNICA PARA ART

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico	
<b>DESCREVER AS ATIVIDADES QUE SERÃO EXECUTADAS</b>	
3.1.3 Declaração de Acessibilidade	
Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.	
3.1.4 Dados da Atividade Técnica	
Grupo: EXECUÇÃO	Quantidade: <b>XX</b>
Atividade: 2.1 - ARQUITETURA DAS EDIFICAÇÕES -> 2.1.2 - Execução de reforma de edificação	Unidade: m²
<b>OU</b> 2.1.1 - Execução de obra	

### MODELO ATIVIDADE TÉCNICA PARA RRT

## PREENCHIMENTO DA ART/RRT DE EXECUÇÃO DO AR CONDICIONADO

Para a unidade que deseje realizar a instalação de equipamento de **ar-condicionado**, nos casos em que a infraestrutura frigorífera (tubos de cobre) não tiver sido realizada pela construtora, antes de realizar a instalação, deve ser enviado ao engenheiro responsável do condomínio, por meio do e-mail de obras, a **ART/RRT específica da empresa** que realizará a instalação, conforme modelo abaixo ou semelhança quanto à atividade técnica. ART's/RRT's de fiscalização, vistoria, assessoria, laudo ou similares, **NÃO** serão aceitas uma vez que tem outras atribuições conforme resolução CONFEA.

Será a aceito a responsabilidade pela atividade se a mesma constar também na ART/RRT de obras, onde o engenheiro/arquiteto de obras deve ser responsável pela execução da instalação. Ainda assim, orientamos que esse documento seja emitido pela empresa responsável pelo fornecimento e instalação do sistema (previsão em legislação federal), que deve contar com um profissional que possa emitir o registro atestando a segurança do produto.

Abaixo modelo de referência para preenchimento da ART de execução da instalação.

4. Atividade Técnica				Quantidade	Unidade
Execução 1	Instalação de equipamento	de sistemas térmicos	de condicionamento de ar	3,50000	tonelada refrigeração
	Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART				
5. Observações					
DESCREVER O SISTEMA A SER INSTALADO E A CAPACIDADE DE TÉRMICA CORRESPONDENTE					

**Não são recomendadas** instalações de novos pontos de ar condicionado além dos pontos previstos pela construtora.

Lembramos que não se podem carregar os circuitos além de seu dimensionamento pelos riscos que isto implica, para tanto orientamos que sigam com instalações conforme disposto no manual do proprietário.

Muita atenção na instalação ao providenciar a ligação da evaporadora até a condensadora. Deverá seguir conforme infraestrutura seca (os furos técnicos) já existentes e indicados no Manual do Proprietário e nunca executar qualquer demolição ou mesmo furo em vigas e pilares

## PREENCHIMENTO DA ART/RRT DE EXECUÇÃO DO ENVIDRAÇAMENTO DE VARANDAS E ÁREAS TÉCNICAS

O proprietário que deseje realizar o **fechamento de sacadas/varandas** (conforme determinações em assembleia condominial) deverá atender na **ÍNTEGRA** o projeto aprovado para seu tipo de unidade, devendo antes de realizar a instalação, **enviar ao engenheiro** responsável do condomínio, a **ART/RRT específica da empresa** que realizará a instalação, conforme modelo abaixo ou semelhança quanto à atividade técnica. ART's/RRT's de fiscalização, vistoria, assessoria, laudo ou similares, **NÃO** serão aceitas uma vez que tem outras atribuições conforme resolução CONFEA.

Será a aceito a responsabilidade pela atividade se a mesma constar também na ART/RRT de obras, onde o engenheiro/arquiteto de obras deve ser responsável pela execução da instalação. Ainda assim, orientamos que esse documento seja emitido pela empresa responsável pelo fornecimento e instalação do sistema (previsão em legislação federal), que deve contar com um profissional que possa emitir o registro atestando a segurança do produto. Abaixo modelo de referência para preenchimento da ART de execução da instalação.

4. Atividade Técnica				Quantidade	Unidade
<b>Execução</b>					
<b>1</b>	<b>Execução de instalação</b>	<b>de vedação</b>	<b>com outro material</b>	<b>1,00000</b>	<b>unidade</b>
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					
5. Observações					
<b>DESCRIÇÃO CONFORME SISTEMA INSTALADO. PODERÁ DESCREVER O NÚMERO DE FOLHAS, TIPO DE VIDRO, PESO DO SISTEMA, OU AINDA, QUE ATENDE O PROJETO APROVADO EM ASSEMBLEIA PELO CONDOMÍNIO</b>					

## IÇAMENTOS

Para realização de içamentos é necessário o envio prévio da ART/RRT de execução da atividade, do termo de responsabilidade da empresa especializada, bem como da apólice de seguros da empresa especializada.

Abaixo, modelo de referência para preenchimento da ART.



4. Atividade Técnica				Quantidade	Unidade
Execução 1	Execução	de transportadores e elevadores	grua	2,00000	unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					
5. Observações					
<b>ESPECIFICAR OS MATERIAS E/OU OBJETOS QUE SERÃO IÇADOS</b>					

## PREENCHIMENTO DA ART/RRT PARA ALTERAÇÕES NA REDE INTERNA DE GÁS

Para alteração/ramificação na **rede/ponto de GÁS** será necessário apresentar **ART/RRT específica** da empresa instaladora ou responsável pela execução da instalação. ART's/RRT's de fiscalização, vistoria, assessoria, laudo ou similares, **NÃO** serão aceitas uma vez que tem outras atribuições conforme resolução CONFEA.

Será a aceito a responsabilidade pela atividade se a mesma constar também na ART/RRT de obras, onde o engenheiro/arquiteto de obras deve ser responsável pela execução da instalação. Ainda assim, orientamos que esse documento seja emitido pela empresa responsável pelo fornecimento e instalação do sistema (previsão em legislação federal), que deve contar com um profissional que possa emitir o registro atestando a segurança do produto.

Abaixo modelo de referência para preenchimento da ART de execução da instalação.

4. Atividade Técnica				Quantidade	Unidade
Execução 1	Instalação	Gás		3,00000	unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					
5. Observações					
<b>DESCREVER A ATIVIDADE</b>					

Não é permitida qualquer intervenção que implique na modificação da prumada.



## PROIBIÇÕES GERAIS

- a) É proibido o uso de marteletes;
- b) É proibido o uso pistolas de fixação à pólvora;
- c) É proibido usar energia comum do condomínio;
- d) É proibido usar as dependências comuns do condomínio para o acumulo/reserva de materiais e/ou entulhos;
- e) É **proibido descaracterizar** de qualquer forma a fachada por meio de quaisquer elementos inclusive mobiliários, a exceção de envidraçamento de terraço e colocação de janelas em áreas de serviço, desde que em estrito acordo com os projetos aprovados em assembleia geral. Portas e soleiras com acesso às áreas comuns, também são parte integrante da fachada interna da edificação, portanto também é proibida a troca (salvo exceção tratada em Regimento Interno);
- f) É proibido alterações de **quaisquer** tipo nos shaft's, inclusive dimensões;
- g) É proibido intervenções de qualquer natureza em vigas, pilares e paredes estruturais, bem como promover rasgos em lajes e afins;
- h) É proibido o uso de coifas e/ou similares no **modo exaustão** nas unidades em que não há este tipo de saída, devendo seguir conforme projeto original com uso de depuradores.
- i) É proibido qualquer reforma que implique na modificação de qualquer prumada, seja de água, esgoto, gás, telefone, ou ainda outras que possam interferir na distribuição dos ramais das redes centrais, bem como qualquer item relacionado aos serviços da área comum. **NÃO são permitidas novas conexões nas prumadas do prédio!**
- j) É proibido instalação de estruturas ou elementos **acima do peso máximo permitido** por metro quadrado para as lajes da edificação, informação contida no manual de uso da unidade; na eventualidade de nivelamento do piso de qualquer área, o engenheiro/arquiteto responsável deverá respeitar as cargas limites projetadas, não sobrecarregando as lajes, para tanto sempre recomendamos o uso de argila expandida ou isopor.
- k) É proibido promover extensões de ambientes com o uso dutos de ventilação, caixões perdidos, etc; (ampliar unidade com uso de **ÁREA COMUM**)
- l) É proibido alterações elétricas além do dimensionamento máximo do quadro elétrico;
- m) Não está autorizado nenhuma alteração na área da sacada (alvenarias, remoções e novas instalações), além dos critérios definidos em assembleia (verificar ATA's condominiais), bem como é proibido a instalação de equipamentos e/ou similares nas varandas acima da linha do guarda-corpo.

## Termo de Responsabilidade

Eu, \_\_\_\_\_, portador do RG \_\_\_\_\_, CPF \_\_\_\_\_, proprietário e responsável pela reforma da unidade \_\_\_\_\_ localizada no Condomínio Hi View Alto da Boa Vista, Rua Cel. Luís Barroso, 566 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04750-030, declaro para os devidos fins que assumo total responsabilidade em relação às obras realizadas na unidade, bem como o atendimento à NBR 16280/20, manual do proprietário, legislação vigente, convenção e regulamento interno do condomínio. Para tal, antes de dar início à reforma, fico obrigado a comunicar a Engenharia do Condomínio, com antecedência do início pretendido da reforma para as devidas orientações e ainda enviar digitalmente (com antecedência mínima de 03 dias úteis) a engenharia do condomínio os seguintes documentos:

- 1) Termo de Responsabilidade preenchido e assinado pelo proprietário;
- 2) Plano de Reformas padronizado, preenchido e assinado pelo profissional habilitado Engenheiro e/ou Arquiteto e pelo proprietário, de acordo com a NBR 16280/20 ABNT, contendo o escopo dos serviços a serem realizados, data prevista para o início e término da obra e demais dados pertinentes a reforma;
- 3) Projetos e plantas assinados pelo responsável técnico), quando for o caso;
- 4) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), quando for o caso;

Declaro que após a aprovação da obra/reforma, entregarei ao condomínio o documento formal de Autorização de Prestadores de Serviço com antecedência de 02 (dois) dias, contendo a relação de profissionais que estarão autorizados a prestar serviços na referida unidade, incluindo arquitetos e engenheiros;

Declaro que após enviarei o entregarei ao condomínio o Termo de Encerramento de Obras/Reformas assinado no final das reformas.

Declaro que em caso de danos a estrutura do edifício, vazamentos, rachaduras ou qualquer outra deformidade ou alteração no edifício, causado pelas obras realizadas em minha unidade, são de minha total responsabilidade, devendo assim, arcar legalmente com os prejuízos oriundos de tais alterações.

Tenho ciência de que as atividades serão fiscalizadas pelo condomínio no período de execução de reformas, para tanto, a fim de resguardar condomínio e condôminos, autorizo o acesso do profissional designado pelo condomínio em minha unidade enquanto a mesma estiver em processo de obras/reformas, independente de quem estiver na unidade (proprietário ou prestadores de serviço).

Declaro ter conhecimento da lei geral de proteção de dados pessoais (Lei 13.709/2018) e autorizo expressamente a coleta, processamento, compartilhamento e divulgação de meus dados pessoais nos termos da referida Lei, especificamente para fins relacionados às atividades do condomínio.

Sem mais,

São Paulo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Ass.: \_\_\_\_\_.

## PLANO DE REFORMAS NBR 16280/20

Condomínio **Hi View Alto da Boa Vista**Endereço: **Rua Cel. Luís Barroso, 566 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04750-030**

Unidade:

Torre:

Proprietário/Morador:

Tel. p/ contato:

Responsável Técnico:

Engenheiro

Arquiteto

Área da Unidade (m2) :

Cronograma de atividades:

De:

Até:

## REFORMA / MELHORIA PRETENDIDA

## ATIVIDADES QUE NÃO NECESSITAM DE RESPONSÁVEL TÉCNICO (ASSINALE COM "X")

ATIVIDADE:	LOCAL:	COZINHA	ÁREA DE SERV.	BANHEIROS	SALA	DORMITÓRIOS	VARANDA	ÁREA TÉCNICA
Adaptação de rede hidráulica (sem demolições e com uso de adaptadores)								
Box em banheiros e divisória na área de serviço /cozinha								
Elétrica de baixa tensão (s/ necessidade de demolições)								
Instalação e/ou troca de pedras para mobiliário (granito/mármore/ similares)								
Móveis planejados								
Pintura								
Piso laminado/vinílico/madeira								
Pisos e/ou revestimentos - Tipo Frio (em área não existente)								
Rede de proteção								
Sanca/Moldura de gesso								
Substituição de forro de gesso / drywall								
Troca ou instalação de esquadrias (porta ou janelas)								

## ATIVIDADES QUE NECESSITAM DE RESPONSÁVEL TÉCNICO E EMISSÃO DE ART/RRT (ASSINALE COM "X")

ATIVIDADE:	LOCAL:	COZINHA	ÁREA DE SERV.	BANHEIROS	SALA	DORMITÓRIOS	VARANDA	ÁREA TÉCNICA
ACABAMENTOS	Remoção de piso/revestimento							
	Execução de piso sobre piso							
	Nivelamento de piso							
	Impermeabilização							
LAYOUT INTERNO	Aberturas em paredes para execução de nichos ou similares							
	Alteração de rede hidráulica (c/ cortes em alvenaria de vedação e/ou piso)							
	Construção ou demolição de paredes de alvenaria de vedação							
	Elétrica de baixa tensão (c/ cortes em alvenaria de vedação e/ou piso)							
	Remoção de porta balcão (sala/varanda)							
GESSO	Execução de forro ou parede de drywall/gesso							
	Remoção de paredes drywall							

## ATIVIDADES REALIZADAS POR EMPRESAS ESPECIALIZADAS COM EMISSÃO DE ART/RRT (ASSINALE COM "X")

ATIVIDADE:	LOCAL:	COZINHA	ÁREA DE SERV.	BANHEIROS	SALA	DORMITÓRIOS	VARANDA	ÁREA TÉCNICA
Alteração na rede de gás (prever teste de estanqueidade)								
Banheiras/Ofurôs (necessário calculo estrutural e aprovação da construtora)								
Envidraçamento de sacada								
Instalação de ar condicionado								

PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS (apontar os profissionais que executarão as atividades):

Ajudante		Encanador		Montador		Arquiteto	
Armador de ferragens		Gesseiro		Pedreiro		Decorador	
Azulejista		Instalador de piso laminado		Pintor		Engenheiro	
Carpinteiro		Instalador de refrigeração		Serralheiro		Mestre de obras	
Eletricista		Marceneiro		Vidraceiro			

MATERIAIS UTILIZADOS NA REFORMA / INSTALAÇÃO (apontar os materiais que serão utilizados):

Argamassa/cimentos		Gesso		Material para gás		Piso/revestimento frio	
Areia/pedras		Granito/Mármore		Madeira		Tinta acrílica/látex/óleo	
Blocos e/ou tijolos		Impermeabilização flexível		Material Hidráulico		Vidros	
Dry-Wall		Impermeabilização rígida		Piso de madeira/vinílico		Outros	
Esquadrias		Material Elétrico		Piso líquido			

DECLARAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO (ENGENHEIRO CIVIL OU ARQUITETO)

Eu, \_\_\_\_\_, portador do RG \_\_\_\_\_, CPF \_\_\_\_\_

profissional habilitado como responsável técnico pela execução da obra, conforme ART/RRT/TRT emitida, declaro o reconhecimento de minha responsabilidade

técnica, nos limites da atuação profissional instituídos pelo CREA/CAU/CRT, pela correta execução da obra, onde assumo total responsabilidade em relação às

atividades a serem realizadas na unidade, bem como o atendimento à NBR 16280/20, manual do proprietário, legislação vigente, convenção, procedimentos, ATA's e ainda, regulamento interno do condomínio.

Estou ciente de TODAS as informações contidas no manual do proprietário, bem como os projetos pertencentes à unidade em reforma, e ATESTO que: as reformas propostas para a unidade descrita, não afetarão qualquer elemento estrutural do edifício; que os serviços a serem executados atenderão às normas técnicas e legislação vigentes no país; que os serviços a serem executados atenderão os preceitos de segurança e regulamentos do condomínio; e que serão resguardados os meios que protejam os usuários da unidade e do condomínio de eventuais danos ou prejuízos decorrentes da execução dos serviços desta reforma.

Atesto que os elementos estruturais (pilares, vigas e lajes) visíveis da unidade em referência, estão em perfeito estado de conservação, não apresentando fissuras trincas ou outras patologias aparentes.

Declaro para os devidos fins que as informações aqui prestadas são de minha inteira responsabilidade que sou responsável técnico por TODAS as atividades a serem realizadas e descritas neste plano de reforma e demais projetos anexos, bem como que as atividades se limitarão as dependências da referida unidade, Tenho ciência de que os resíduos gerados pela reforma devem ser retirados por empresa especializada conforme legislação municipal vigente, bem como das diretrizes do regimento interno do condomínio, atendendo a ABNT NBR 16280/20, e demais normas técnicas (quando aplicável).

Por fim, declaro que sou responsável por todas as informações expressas neste documento, assim como responsável pela EXECUÇÃO dos itens descritos neste plano de reforma, ART/RRT/TRT, referida acima.

NÚMERO DA ART/RRT/TRT – Execução		Data:	/	/
NÚMERO DO CREA/CAU/CRT				

Assinatura do Proprietário / Morador

Assinatura do Responsável Técnico



## **Termo de Encerramento de Obras e Reformas**

Eu, \_\_\_\_\_, informo que a obra/reforma no apartamento \_\_\_\_\_, torre \_\_\_\_\_, foi finalizada no dia \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

A obra foi executada de acordo com a documentação apresentada previamente ao condomínio.

Com isso, comunico que os funcionários da obra não têm mais autorização para circular pelo condomínio. Informo ainda que os resíduos da obra já foram destinados corretamente.

Atenciosamente,

São Paulo, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Ass.: \_\_\_\_\_.