

2º Edição

MANUAL DE CONDOMÍNIOS

ORIENTAÇÃO DE PROCESSOS DE OBRAS E REFORMAS



Realização



Patrocínio



Apoio:





AsBEA

Associação Brasileira
dos Escritórios de Arquitetura

Fundada em 1973, A Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura (AsBEA) é uma entidade independente, de abrangência nacional, sediada na cidade de São Paulo. Única na representação da atividade empresarial, que congrega empresas de arquitetura e fornecedoras de produtos e serviços, do setor da construção civil.

Tem como papel contribuir para a contínua evolução no campo da arquitetura, para a valorização da sua importância no desenvolvimento urbano e na melhoria qualitativa da construção civil do país.

O estatuto prevê a existência de regionais, já sediadas no Rio Grande do Sul, Paraná, Rio de Janeiro, Ceará, Amazonas, Santa Catarina e Minas Gerais que obedecem a um estatuto social único, mantendo, no entanto, autonomias financeira e operacional.

Fundada em 2006 com adesão de oito escritórios, a Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura, regional Santa Catarina (AsBEA/SC) surgiu para buscar o fortalecimento da atividade empresarial profissional no estado, o reconhecimento, a regulamentação e o relacionamento comercial dos arquitetos com a indústria. É nosso dever zelar pela qualidade do exercício da arquitetura e do urbanismo e realizar um trabalho com seriedade e ética.

Nosso foco volta-se, principalmente, para assuntos relacionados à arquitetura, mas também de outros que se conectam indiretamente a profissão, que contribuam para a formação. A troca de conhecimentos, experiências e vivências são sempre temas em voga, trazendo novas ideias e inspirações, mantendo-nos conectados com a realidade do momento e com as soluções importantes que tem sido discutidas na profissão.

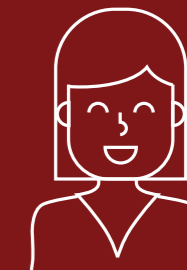
A AsBEA/SC é uma rede de relacionamento onde os arquitetos juntos fazem a diferença!



SUMÁRIO

Apresentação	06
01. Sistema de Gestão de Reformas	08
02. Realização da Reforma	16
03. Incumbências e Encargos	22
04. Ampliação de Áreas	30
05. Tratamento de Fachadas	32
06. Iluminação	36
07. Aprovação de Projetos	38
08. Programa de Resíduos Sólidos	42
09. Normas Relacionadas	46
10. Conclusão	48
Referências Bibliográficas	50

APRESENTAÇÃO



Este Manual, para elaboração de projetos, reformas, reparos e obras, tem por objetivo esclarecer e orientar síndicos, condôminos e profissionais na elaboração de projetos, em sua aprovação e em sua execução de obras ou reformas, nas unidades privativas e nas áreas comuns dos condomínios.

Contempla, também, itens indispensáveis à elaboração de novos projetos, intervenções e manutenções e deve ser aplicado em conjunto com o regimento interno dos condomínios, código de obras e edificações dos municípios, normas técnicas, bem como todas as legislações federal, estadual e municipal vigentes.

01.



SISTEMA
DE GESTÃO
DE REFORMAS



Gestão de reformas: é a atividade técnica gerenciadora que proporciona a execução de processos de reformas e obras indicando os meios mais eficientes e econômicos para sua realização.

ABNT NBR 16.280 estabelece os requisitos para o sistema de gestão de controle de processos, de projetos, de execução e de segurança, incluindo meios para:

- Prevenção de perda de desempenho decorrente das ações de intervenções gerais ou pontuais nos sistemas, nos elementos ou nos componentes da edificação;
- Planejamento, projetos e análises técnicas de implicações da reforma na edificação;
- Alteração das características originais da edificação e das suas funções;
- Descrição das características da execução das obras de reforma;
- Segurança da edificação, do entorno e de seus usuários;
- Registro documental da situação da edificação, antes da reforma, dos procedimentos utilizados e do pós-obra da reforma;
- Supervisão técnica do processo das obras.

A Gestão de Reforma tem como objetivo os seguintes itens:

- Organização do plano formal de diretrizes das intervenções inerentes à reforma;
- Preservação dos meios de segurança existentes na edificação;
- Apresentação das modificações dentro do prazo legal;
- Meios que protejam os usuários das edificações de eventuais danos ou prejuízos decorrentes da execução dos serviços de reforma;
- Descrição dos processos, atendendo os regulamentos;
- Registro e aprovação pelos órgãos competentes e pelo condomínio, quando aplicável;
- Definição dos responsáveis e suas responsabilidades em todas as fases do processo;
- Planejamento da reforma: técnico, financeiro, material e humano;
- Garantia de que a reforma não altere a continuidade dos diferentes tipos de manutenção das edificações após a obra.

Modelo Orientativo para Elaboração de Obras de Reforma em Edificações

SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Equipamentos Industrializados	Toda reforma para instalação de equipamentos industrializados, com características diferentes das previstas originalmente em projeto.	Empresa Especializada
	Reforma para continuidade de uso do equipamento.	Empresa Capacitada
Hidrossanitário	Toda reforma para alteração do sistema ou de adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado.	Empresa Especializada
	Reforma de dispositivos com manutenção das características originais.	Empresa Capacitada
Prevenção e Combate a Incêndio	Toda reforma para alteração do sistema ou de adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado.	Empresa Especializada
	Reforma de dispositivos com manutenção das características originais.	Empresa Capacitada
Instalações Elétricas	Toda reforma para alteração do sistema ou de adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado.	Empresa Especializada
	Reforma de dispositivos com manutenção das características originais.	Empresa Capacitada

SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Instalações de Gás	Toda reforma para alteração do sistema ou de adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado.	Empresa Especializada
	Reforma de dispositivos com manutenção das características originais.	Empresa Capacitada
Dados e Comunicação	Toda reforma para alteração do sistema ou de adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado.	Empresa Especializada
Automação	Toda reforma para alteração do sistema ou de adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado.	Empresa Especializada
	Reforma de dispositivos com manutenção das características originais.	Empresa Capacitada
Ar Condicionado, Ventilação e Exaustão	Toda reforma para alteração do sistema ou de adequação para instalação de equipamentos com demanda diferente do originalmente projetado.	Empresa Especializada
	Reforma de dispositivos com manutenção das características originais.	Empresa Capacitada

SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Novos componentes na edificação	A instalação de todo componente na edificação, não previsto no projeto original ou em desacordo com o manual de uso, operação e manutenção do edifício ou com o memorial descritivo. Toda obra que implique alterações de área da edificação ou da unidade autônoma.	Empresa Especializada
Revestimentos	Troca de revestimentos, desde que não sejam utilizados martelletes ou ferramentas de alto impacto, para retirada do revestimento anterior.	Empresa Capacitada
	Troca de revestimentos, com uso de martelletes ou de ferramentas de alto impacto, para retirada do revestimento anterior.	Empresa Especializada
Impermeabilização	Toda reforma para substituição ou que interfira na integridade ou na proteção mecânica.	Empresa Especializada
Vedação	Toda reforma que interfira na integridade, na alteração de disposição original, na retirada ou na inserção de novos elementos.	Empresa Especializada
Esquadrias e Fachadas/Cortinas	Toda reforma para alteração do sistema ou da adequação para instalação de esquadrias ou de fachada/cortina e seus componentes com especificação diferente do originalmente projetado.	Empresa Especializada
	Reforma ou substituição de componentes com manutenção das características originais.	Empresa Capacitada

SISTEMA	ATIVIDADE	RESPONSÁVEL
Estrutura	Toda intervenção em elementos na estrutura, como: <ul style="list-style-type: none"> - furos e aberturas; - alteração de secção de elementos estruturais; - alteração do carregamento previsto no projeto que aplique aumento ou redução de carga; - reforços estruturais; - recuperação estrutural; - restauro estrutural; - alteração de área construída; - alteração da função ou do uso da edificação ou de partes; - remoção ou acréscimo de paredes. 	Empresa Especializada

Entende-se por:

Empresa Capacitada:

Organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado, conforme ABNT NBR 5674.

Empresa Especializada:

Organização ou profissional liberal que exerça função na qual são exigidas qualificação e competência técnicas específicas, conforme ABNT NBR 5674.



02.

REALIZAÇÃO
DA REFORMA

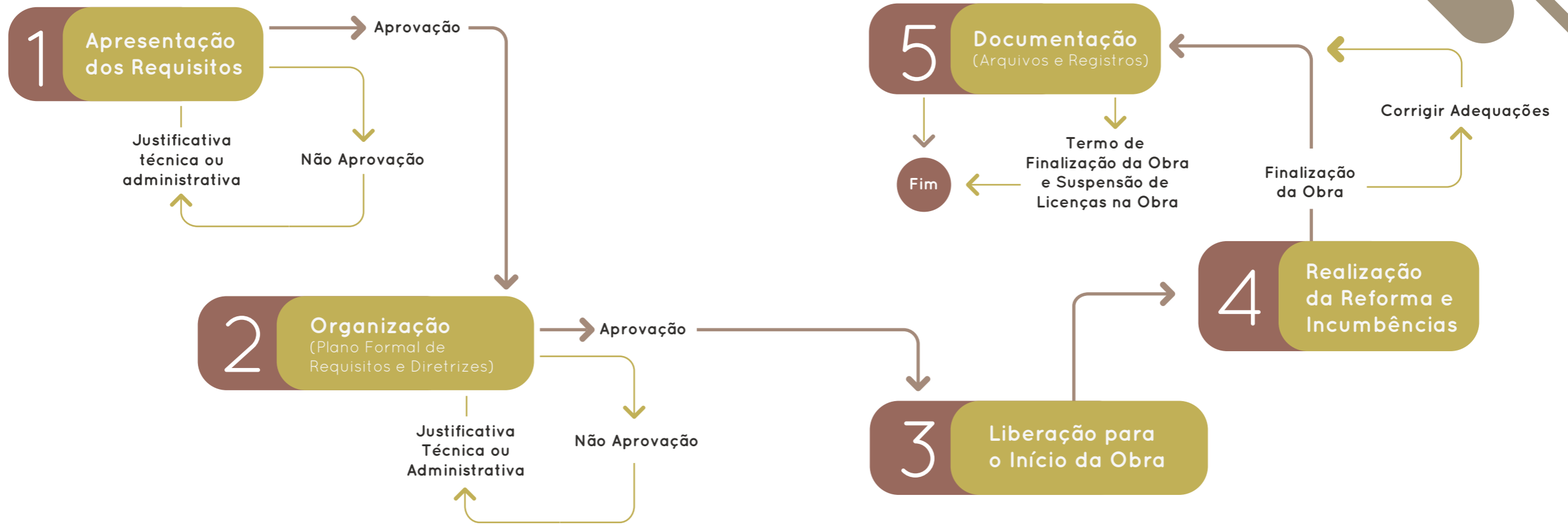


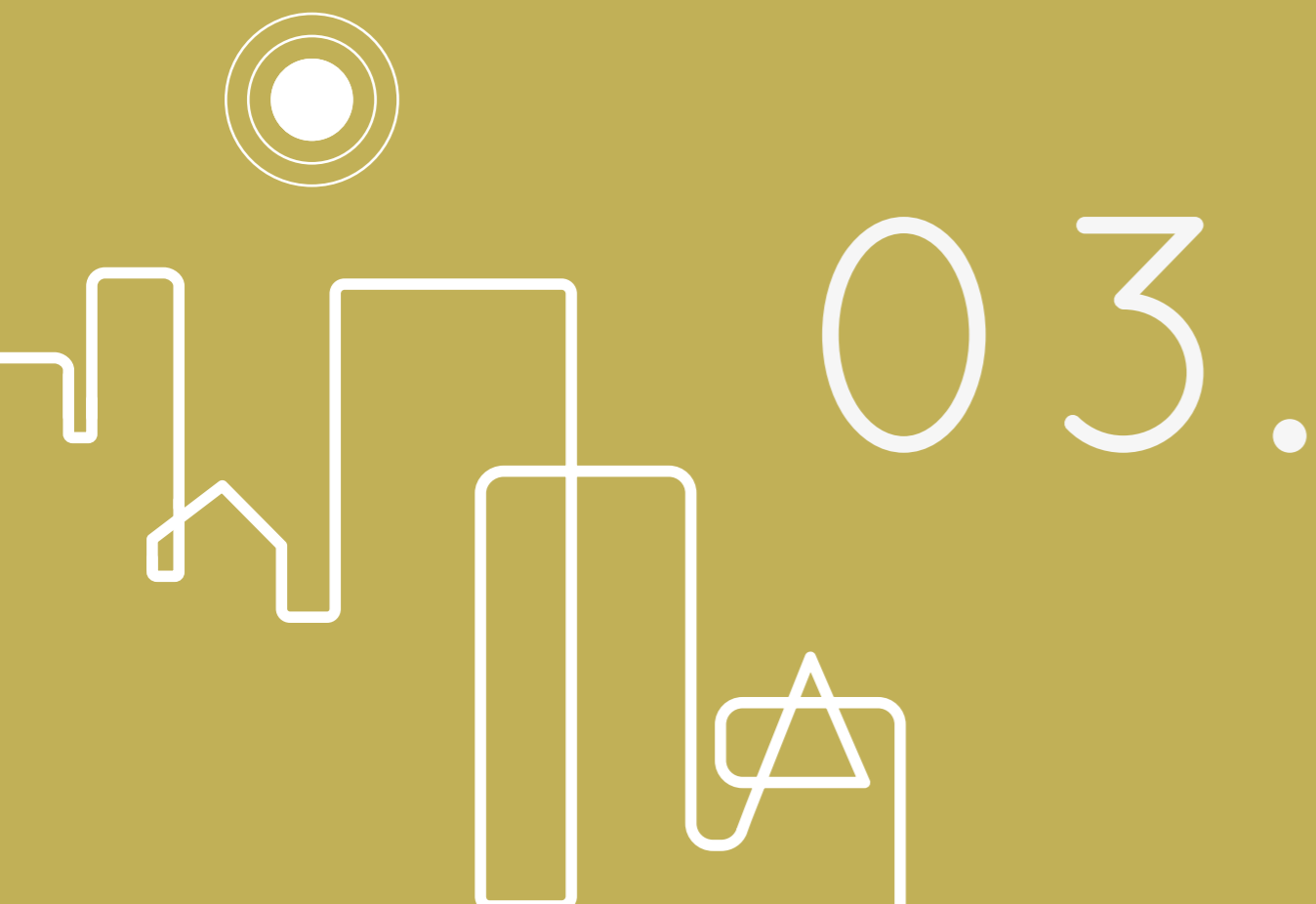
Preliminarmente à realização da reforma deve ser encaminhado por profissional habilitado ao responsável legal da edificação (síndico ou conselho), em comunicado formal, o conjunto documental de variadas informações. Este conjunto denominado de “Plano de Reformas” deve atender às legislações vigentes, em todas as escalas.

Este plano de obra deve contemplar:

- Atendimento às legislações vigentes e às normas técnicas pertinentes;
- Estudo que garanta a segurança da edificação e dos usuários durante e após a execução da obra;
- Autorização para circulação nas dependências da edificação, dos insumos e funcionários que realizarão as obras, nos horários de trabalho permitidos;
- Apresentação dos projetos, memoriais descritivos e referências técnicas;
- Escopo dos serviços a serem realizados;
- Identificação das atividades que causem ruídos;
- Identificação de uso dos materiais tóxicos, combustíveis e inflamáveis, quando aplicável;
- Localização e implicações no entorno da reforma;
- Cronograma;
- Dados das empresas, dos profissionais e dos funcionários envolvidos na realização da reforma;
- Registro ou Anotação de Responsabilidade Técnica pelo projeto, pela execução e pela supervisão das obras;
- Planejamento do descarte de resíduos;
- Previsão dos locais de armazenamento dos insumos a serem empregados e dos resíduos gerados;
- Implicações sobre a utilização do manual de uso, operação e manutenção das edificações, conforme ABNT NBR 14037, e da gestão da manutenção, conforme ABNT NBR 5674;
- Alterações técnicas ou reformas devem ser documentadas e apresentadas ao responsável legal antes do início das obras;
- Apresentação de justificativa técnica ou legal ao solicitante, caso não seja autorizado trânsito dos insumos e dos funcionários que trabalharão na obra;
- Não obstrução, temporária ou parcial, das saídas de emergência. Caso necessário, devem ser criadas rotas de fuga e saídas de emergência compatíveis com a ABNT NBR 9077, a serem implementadas antes da reforma;
- Se for constatada alteração do escopo da reforma, a obra deve ser imediatamente interrompida, e proibido o acesso de materiais e funcionários. A documentação deverá ser atualizada de acordo com as alterações e submetida à análise do responsável legal da edificação.
- Somente após a aprovação, a obra poderá ser retomada.

Roteiro para Processo de Reforma





INCUMBÊNCIAS E ENCARGOS

As reformas que afetem a estrutura, as vedações ou quaisquer sistemas da unidade ou da edificação, devem atender às diretrizes abaixo:

Papel do Síndico

Antes da Obra

- Disponibilizar toda a documentação do condomínio para a reforma, tais como projetos, normas, horários de trabalho, trânsito de insumos e de prestadores de serviço, de acordo com regimento interno. Caso o condomínio não disponha desses documentos, os autores dos projetos originais devem ser consultados;
- Requerer atualização do manual de operação, de uso e de manutenção da edificação;
- Solicitar aos responsáveis os projetos arquitetônico e complementares e suas respectivas RRTs/ARTs;
- Receber documentação e propostas da reforma;
- Encaminhar proposta de projeto e de reforma para análise técnica e legal. Esta deverá ser analisada pelo Regimento Interno e pela Comissão de Obras, solicitando eventuais ajustes, quando não estiverem de acordo;
- Formalizar repostas e justificativas caso necessário (aprovado, aprovado com ressalvas ou rejeitado);
- Formalizar a liberação do início da obra;
- Autorizar acesso de insumos e de pessoas contratadas para os serviços da reforma, se toda a documentação estiver de acordo.

Durante as Obras

- Verificar ou delegar a terceiros o atendimento ao plano de reforma, assegurando as condições para sua realização;
- Tomar as ações legais necessárias sob qualquer condição de risco para a edificação, seu entorno ou usuários;
- Estar disponível para sanar eventuais dúvidas do proprietário da unidade privativa ou do responsável técnico pela execução.

Após as Obras de Reforma

- Vistoriar ou delegar a terceiros as condições da obra concluída;
- Receber o termo de encerramento das obras e o manual atualizado, nos termos da ABNT NBR 14037;
- Encerrada a obra, cancelar autorizações da entrada de prestadores de serviço e da circulação de insumos;
- Arquivar a documentação final fornecida pelo proprietário da unidade privativa, para futuras consultas (arquivos e registros).

Papel do Arquiteto e/ou Responsável Técnico pela Execução

Antes da Reforma

- Desenvolver um Plano de Reforma com a descrição dos impactos no sistema, subsistemas, equipamentos e afins da edificação, que contemple os projetos de reforma, com atendimento às legislações e às normas técnicas vigentes;
- Definir os responsáveis e suas atribuições em todas as fases do processo;
- Quando for o responsável técnico pela execução, solicitar a autorização para circulação nas dependências da edificação dos insumos e dos funcionários que realizarão as obras, nos horários de trabalho permitidos;
- Apresentar projetos, memoriais descritivos e referências técnicas, quando aplicáveis;
- Consultar junto à Prefeitura o projeto arquitetônico original, sobre a disponibilidade de índice excedente para uso na ampliação;
- Validar com o autor do projeto original, se a ampliação está em conformidade com o padrão arquitetônico existente;
- Apresentar o Cronograma de Reforma;
- Fornecer dados das empresa e das pessoas envolvidas na realização da reforma;
- Fornecer Registro de Responsabilidade Técnica de projeto arquitetônico;
- Fornecer Registro de Responsabilidade Técnica quando for responsável pela execução da mesma;
- Apresentar Plano de Descarte de Resíduos que atenda à legislação vigente;
- Definir, junto ao síndico, local de armazenamento dos insumos a serem empregados e dos resíduos gerados.

Durante as Obras de Reforma

- Cuidar para que a reforma seja realizada conforme os preceitos de segurança e atenda todos os regulamentos.

Após as Obras de Reforma

- Após o término da obra, apresentar o projeto as built para arquivamento na documentação do condomínio;
- Atualizar documentação conforme ABNT NBR 14037;
- Quando for o responsável técnico pela execução, apresentar o Termo de Encerramento da Obra, segundo NBR 14037.

Papel do Proprietário (em caso de unidade privativa)

Antes do Início da Obra

- Disponibilizar ao arquiteto os requisitos e as ações necessárias para a realização da reforma, como documentos e normas do condomínio;
- Encaminhar a documentação fornecida pelo arquiteto (plano de reforma e projetos) para análise técnica e legal, para aprovação junto ao síndico;

Durante a Obra

- Autorizar junto ao síndico a entrada de insumos e de pessoas contratadas para a realização dos serviços;
- Cumprir e fazer cumprir as deliberações em relação às obras aprovadas, em atendimento às normas do condomínio;

Após as Obras de Reforma

- Vistoriar ou delegar a terceiros as condições da obra concluída;
- Receber o termo de encerramento das obras do responsável técnico pela execução, nos termos da ABNT NBR 14037;
- Solicitar o cancelamento das autorizações de entrada dos insumos e das pessoas contratadas para a realização dos serviços;
- Arquivar toda a documentação oriunda da reforma, inclusive o termo de encerramento das obras.

Documentação

Projetos

Conforme a Norma NBR 16280, os projetos deverão contemplar:

- Planta de obra (a demolir e a construir), com detalhamentos técnicos específicos;
- Planta baixa final da área a sofrer intervenção;
- Vistas e cortes no que diz respeito a alterações de estruturas e vedações;
- Planta das alterações de pontos de gás, com marcação de pontos em planta baixa;
- Planta das alterações elétricas, telefônicas, lógica, com marcação de pontos em planta baixa;
- Planta das alterações hidráulicas, com marcação de pontos em planta baixa;
- Estudo de luminotécnica, com análise de pontos existentes e a acrescentar;
- Planta do forro;
- Planta da paginação de revestimentos, quando houver alterações;

- Memorial descritivo das principais intervenções que serão feitas, e escopo dos serviços a serem realizados.

Documentação para Obras de Reforma

Arquivos

Toda a documentação da obra de reforma deve ser arquivada e fazer parte do Manual de Uso, Operação e Manutenção da edificação, ficando sob a guarda do responsável legal pelo condomínio.

A documentação deve estar disponível e prontamente acessível aos proprietários e profissionais contratados

Registros

Os registros devem ser legíveis e estar disponíveis. Devem conter a identificação da obra, da reforma, e da data.

Placa de Obra do Condomínio e da Unidade Privativa

- As placas de obra devem conter, no mínimo, as seguintes informações, segundo o CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo):
- Nome do responsável técnico, com identificação do número da RRT/ART - para projeto e para execução, podendo ser a mesma placa se for o mesmo profissional a exercer as duas atividades;
- Atividade técnica desenvolvida;
- Endereço, e-mail ou telefone do profissional de arquitetura ou engenharia (pessoa física ou jurídica);
- Data do início da obra;
- Data do término da obra.

04.

AMPLIAÇÃO DE ÁREAS

(USO PRIVATIVO E USO COMUM)

Toda obra de ampliação requer os seguintes quesitos:

a) Verificação do regimento interno dos condomínios;

b) Verificação de todos os projetos originais com o síndico ou, em casos em que o condomínio não disponha desses documentos, com os autores dos projetos:

- Projeto arquitetônico original para obter as informações referentes a índice construtivo disponível para a ampliação. Verificação dos afastamentos mínimos do perímetro da torre;
- Validação com o autor do projeto original se a ampliação está em conformidade com o padrão arquitetônico existente;
- Os projetos de engenharia – estrutural, hidrossanitário, elétrico, telecomunicações, preventivo de incêndio – devem ser previamente consultados, em sua versão original, aprovados nos órgãos competentes;
- No caso da necessidade de alterações, os projetos deverão ser novamente submetidos à aprovação pelos órgãos competentes;
- Recomendação de consulta aos autores dos projetos originais para as reformas;
- Observar questões de mobilidade e de segurança conforme norma de acessibilidade - NBR9050;

c) Entrega dos projetos para aprovação do condomínio com respectivos documentos de responsabilidade técnica de projeto e execução (RRT e ART).

05.

TRATAMENTO DE FACHADAS

Fechamento de sacadas, adequação de equipamentos de ar condicionado e padronização das fachadas:

a) A solicitação de fechamento de sacadas, quando permitido, deve estar em acordo com o projeto arquitetônico previamente entregue e aprovado pelo arquiteto e/ou profissional-autor do projeto.

b) Equipamentos de Ar Condicionado:

- As condensadoras devem estar em fachada arejada, para permitir a troca de calor. Quando houver projeto aprovado, este deverá ser respeitado. Deve existir infraestrutura prévia para os equipamentos, tais como elétrica e drenos;
- Os fechamentos e os volumes que abrigarão as condensadoras devem:
 - Ter acesso facilitado, com entradas para instalação em cada andar;
 - Cumprir sua função estética e beneficiar todos os andares de forma equalitária;
 - Ter resistência aos ventos predominantes, sem causar ruídos pela dinâmica;
 - Ser de material durável que possa garantir a rigidez e a própria instalação, de maneira segura e eficaz.

c) Fechamento de sacadas e envidraçamento de fachadas, quando permitidos, devem considerar:

- Aprovação dos órgãos competentes;
- Todas as unidades devem respeitar o padrão de fechamento estabelecido pelo condomínio;
- As cortinas internas, quando existentes, devem seguir a padronização estabelecida pelo condomínio;
- Quando aprovado pelo condomínio, poderá ser retirada a porta entre a sacada e a área interna;
- O nivelamento do piso das sacadas somente poderá ser executado perante a autorização do responsável pelo projeto estrutural, mediante laudo.

d) Elementos de Fachada:

Telas de Proteção: Importantes como elementos de segurança, as telas de proteção devem ser padronizadas em todas as suas características: cor, ferragens, dimensões da trama e pontos de fixação.

Portas e Janelas: As portas e janelas com acesso visual às áreas comuns do condomínio só poderão ser trocadas com a aprovação dos condôminos, em acordo com os autores do projeto. Tanto as portas quanto as maçanetas devem seguir o padrão do projeto original.

Toldo: Toldos são elementos colocados pelo lado de fora do edifício configurando alteração de fachadas; desta forma eles só poderão ser instalados nos apartamentos com a aprovação de acordo com o regimento interno do condomínio.

Placas e Letreiros nas Janelas: As placas de “vende-se” ou “aluga-se”, colocadas nos apartamentos, caracterizam alteração de fachada do edifício, mesmo que temporariamente. Em imóveis comerciais as placas publicitárias têm a obrigação de serem instaladas de acordo com o projeto. Em muitos municípios, leis específicas já regem esse tema.

Outros Elementos: Deve existir bom senso a respeito da exposição de elementos provisórios - bicicletas, varais, antenas de tv, etc. - para evitar poluição visual nas fachadas.

06.

ILUMINAÇÃO

a) Projeto Luminotécnico: Fachada, Paisagismo e Áreas Comuns:

Existem normas brasileiras de iluminação que regulamentam os níveis recomendados para iluminância mínima (quantidade de luz), para iluminação artificial de interiores onde se realizam diversas atividades, sejam elas esporte, comércio, estacionamentos, dentre outras. A iluminação deve ser adequada e suficiente, pois é fator preponderante para segurança e para qualidade do espaço.

Há ainda situações que requerem equipamentos que atendam a requisitos específicos de segurança, proteção contra intempéries, utilizados em áreas externas, como paisagismo e fachadas. É importante que a iluminação das fachadas seja padronizada, principalmente nas sacadas, que sofrem interferências dos moradores. A especificação das lâmpadas, especialmente referente a sua temperatura de cor deve ser respeitada e estabelecida como norma do regimento do condomínio.

b) Retrofit de Equipamentos de Iluminação existentes:

O retrofit consiste em conservar a estrutura original do edifício, acrescentando a ela materiais e equipamentos modernos e mais eficientes. A simples troca de lâmpadas convencionais por outras mais eficientes pode representar uma economia de 50% do consumo, podendo chegar até 80% quando aliada à troca de luminárias e outras pequenas alterações relacionadas às cores de tetos, de pisos e de paredes dos ambientes, das áreas comuns dos edifícios.

Torna-se indispensável a consultoria de um profissional habilitado para atender as expectativas de funcionalidade, de estética e de economia.

c) Sensores e Sistemas de Controle:

Quando o objetivo é a economia, redução na conta de luz, deve-se considerar sistemas de iluminação eficientes, aliados a artifícios de controle, como sensores de luminosidade ou de presença, dimmers, temporizadores e outros disponíveis no mercado, considerando sempre cada situação.

07.

APROVAÇÃO DE PROJETOS PELOS ÓRGÃOS COMPETENTES

É de fundamental importância a verificação das leis urbanísticas específicas de cada cidade para a elaboração dos projetos de reforma. Torna-se obrigatória a contratação de um profissional habilitado para a elaboração dos projetos, que devem ser submetidos à análise e à aprovação nos órgãos competentes.

a) Em Reformas de Unidades Privativas, cabe ao condômino a aprovação pelos órgãos competentes, entregando o projeto ao condomínio. No caso de se tratar de reformas em áreas comuns, cabe ao condomínio este papel.

b) Reformas Simples - Obras em Áreas Comuns e em Unidades Privativas: Considera-se reforma simples obras de reparo e manutenção, tais como, pintura, troca de telhas, substituição de revestimentos, reparo das instalações hidráulicas e elétricas, etc., que não implicam alteração de uso ou área. Para protocolar na prefeitura a aprovação da reforma simples, é necessária a seguinte documentação: inscrição imobiliária, documentação do imóvel, número do projeto aprovado ou habite-se, descrição dos serviços a serem elaborados e estimativa do valor de mão-de-obra contratada.

Entende-se:

Reforma: obra que implica uma ou mais das seguintes modificações, com ou sem alteração de uso: área edificada, estrutura, compartimentação e volumetria.

Reparo: obra ou serviços destinados à manutenção de um edifício, sem implicar mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação, da volumetria e dos espaços destinados à circulação, à iluminação e à ventilação.

Restauro ou Restauração: recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe suas características anteriores.

Documento do Imóvel: cópia da escritura do imóvel, ou declaração de posse, ou certidão de ocupação, ou matrícula do registro de imóvel, ou contrato de compra e venda para parcelamentos aprovados.

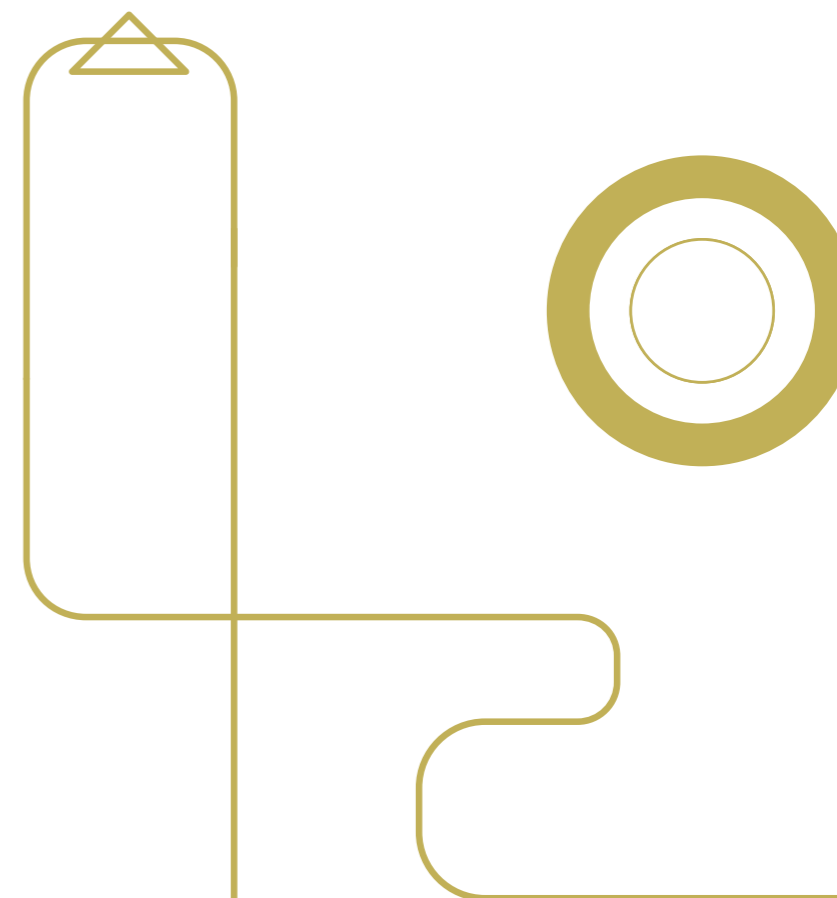
c) Reforma com Acréscimo de Área ou Alteração de Uso:

Solicitar quando a obra prevista visa à reforma de uma edificação existente, que apresente habite-se. No caso de alteração de uso da edificação também é necessário solicitar a licença para reformar.

Documentação necessária: consulta de viabilidade, inscrição imobiliária, documento do terreno, documento do proprietário, número do projeto aprovado e habite-se, projeto e RRT/ART de projeto.

Quando do fechamento de Pilotis caracteriza acréscimo de área.

d) Quando houver alteração no projeto hidrossanitário, faz-se necessária a aprovação dos projetos de reforma na Vigilância Sanitária. Quando houver alterações no projeto de prevenção e combate contra incêndio, faz-se necessária a aprovação dos projetos no Corpo de Bombeiros.





08.

PROGRAMA DE GESTÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS - PGRS

São etapas necessárias na PGRS:

a) Caracterização:

Identificar os diferentes tipos de resíduos, ainda na unidade privativa.

b) Triagem:

A triagem deverá ser realizada ainda na unidade privativa, respeitadas as classes de resíduos, segundo a classificação do CONAMA na resolução 307, de 05 de julho de 2002, disponível em

<http://www.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=307>.

As classes de resíduos estão definidas abaixo:

I - Classe A - são os resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados, tais como: de construção, de demolição, de reformas e de reparos de pavimentação e de outras obras de infra-estrutura, inclusive solos provenientes de terraplanagem;

II - Classe B - são os resíduos recicláveis para outras destinações, como: plásticos, papel/papelão, metais, vidros, madeiras e outros.

III - Classe C - são os resíduos para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação, tais como os produtos oriundos do gesso.

IV - Classe D - são os resíduos perigosos, oriundos do processo de construção, como: tintas, solventes, óleos e outros, ou aqueles contaminados, oriundos de demolições, reformas e reparos de clínicas radiológicas, instalações industriais e outros.

c) Acondicionamento: deverá ser feito ainda na unidade privativa, devendo garantir o confinamento dos resíduos após a geração até a etapa de transporte, assegurando em todos os casos, em que sejam possíveis, as condições de reutilização e de reciclagem em sacos plásticos ou recipientes apropriados, que não permitam sujeiras pelo caminho.

d) Transporte: deverá ser realizado em conformidade com as etapas anteriores e de acordo com as normas técnicas vigentes para o transporte de resíduos.

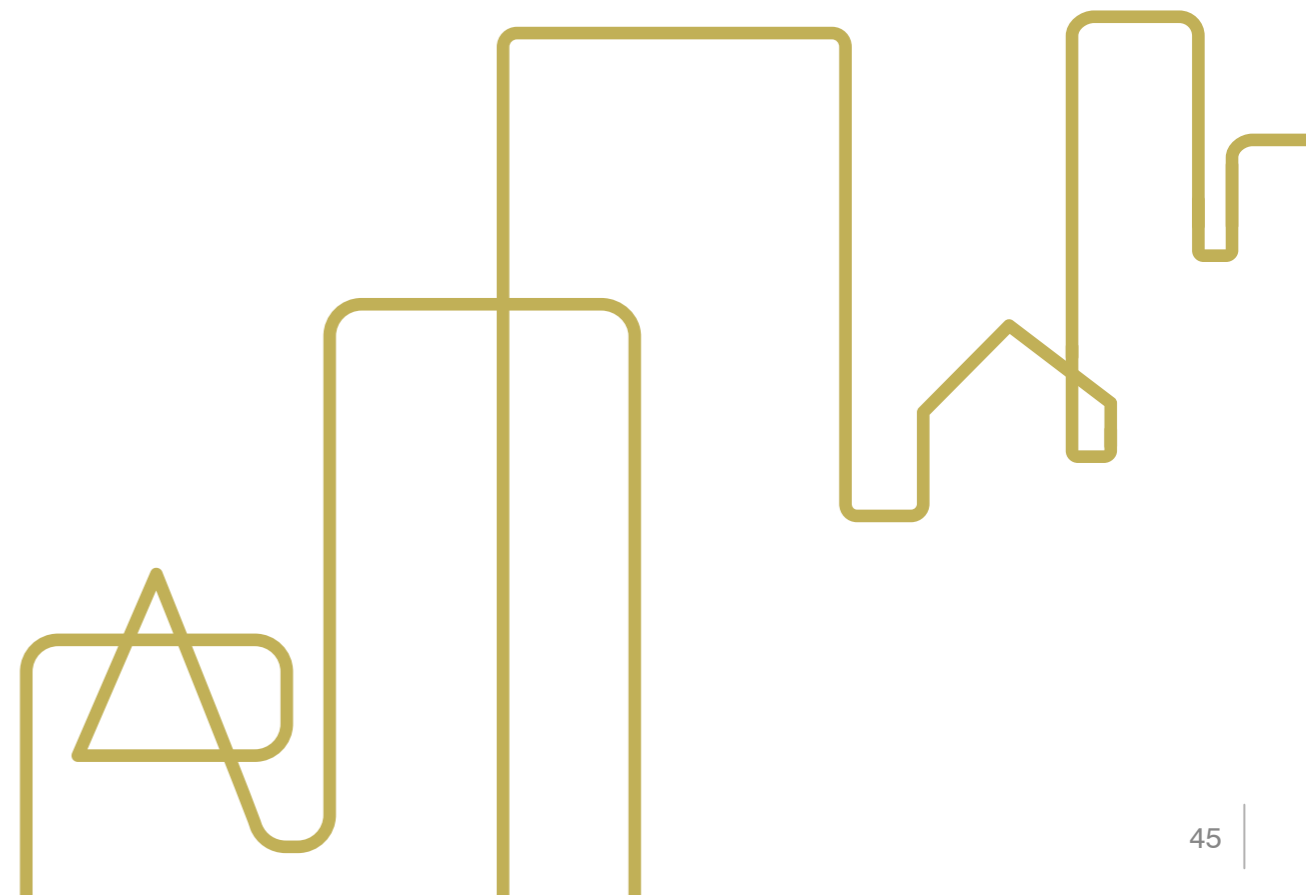
e) Destinação: os resíduos da construção civil deverão ser destinados, conforme as classes abaixo, sendo esta etapa geralmente executada pelas empresas de papa-entulho que coletarão o material:

I - Classe A: deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a áreas de aterro de resíduos da construção civil, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura.

II - Classe B: deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura.

III - Classe C: deverão ser armazenados, transportados e destinados, em conformidade com as normas técnicas específicas.

IV - Classe D: deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados, em conformidade com as normas técnicas específicas.



09.

NORMAS RELACIONADAS

No que se refere a edificações e a reformas, aplicam-se os termos e as definições das normativas:

ABNT NBR 5671 - Participação de intervenientes em obras de engenharia e arquitetura.

ABNT NBR 5674 - Manutenção de edificações. Requisitos para o sistema de gestão de manutenção.

ABNT NBR 9077 - Saídas de emergência em edificações.

ABNT NBR 12721 - Avaliação para custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – Procedimento.

ABNT NBR 14037 - Diretrizes para a elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações. Requisito para elaboração e para apresentação dos conteúdos.

ABNT NBR 15575 - Edificações habitacionais – Desempenho.

ABNT NBR 5413/92 - Iluminância de Interiores.

ABNT NBR ISO 8995-1 - Norma Brasileira de Iluminação em Locais de Trabalho.

ABNT NBR 5101/92 – Iluminação Pública.

Artigos 1314 a 1358 do Código Civil, Convenção de Condomínio e Regimento Interno;



10.

CONCLUSÃO

Este manual constitui o primeiro passo para o conhecimento básico dos corretos procedimentos nos processos de projetos, obras e reparos em condomínios.

Foi apresentada uma relação das informações para que seja garantida tanto a segurança física quanto jurídica, durante e após o término das ações acima descritas.

Torna-se imprescindível a contratação dos profissionais habilitados e deve ser exigida em todas as fases do processo, desde projeto até a finalização da obra.

Referências Bibliográficas

- Manual para Elaboração de projetos e obras do condomínio Torre Sul
- ABNT NBR 16.280/2014 – reforma em edificações – Sistema de gestão de reformas - Requisitos
- ABNT NBR 14.037/2011 – Manuais de Uso, operação e manutenção.
- ABNT NBR 5.674 / 2012 – Norma de Manutenção
- Código de Obras do Município de Florianópolis
- Plano Diretor do Município de Florianópolis

Copyright © 2016 AsBEA/SC

End. AsBEA/SC: R. Bocaiúva, 1913 - Sala 09
Centro - Florianópolis/SC
CEP: 88015-530
secretaria@asbeasc.org.br
www.asbeasc.org.br

Presidente

Tatiana Filomeno, da AT Arquitetura

Vice-presidente Administrativo e Financeiro

Tatiana Junkes, da TJ Arquitetura e Luminotécnica
Patrizia Chippari, da Espaço Livre Arquitetura

Vice-presidente Comunicação e Cidadania

Luiz Fernando Zanoni, da Archdesign Studio
Carlos Lopes, da Carlos Lopes Arquitetura e Construções Ltda

Vice-presidente Marketing e Eventos

Luiz Eduardo Dado de Andrade, da Arquidois Arquitetura e Interiores
Maria Andrea Triana Montes, da Dux Arquitetura e Engenharia Bioclimática Ltda. Me

Vice-presidente Relações Institucionais

André Lima de Oliveira, da Studio Methafora
Mário Pinheiro, da Pinheiro e Serranp Fonseca

Conselho Deliberativo

Ricardo Martins da Fonseca, da Pinheiro e Serrano Fonseca
Giovani Bonetti, da Marchetti + Bonetti
Eduard Wolfgang V. E. Nardi, da Nardi Ventura Arquitetura

Conselho Fiscal

Maria Lúcia Mendes Gobbi, da Gobbi Arquitetos Associados
Marília Ruschel, da Ruschel Arquitetura

GTI - Grupo de Trabalho de Interiores

Arq. Cristiana Bez Delpizzo
Robson Nascimento Arquitetos
Arq. Eduard Wolfgang Nardi
Nardi Ventura Arquitetos Associados
Arq. Giseli Santos de Andrade
Arquidois Arquitetura e Interiores
Arq. Luciana Decker
Mais Dois Arquitetura e Gestão de Obras
Arq. Maria Aparecida Cury Figueiredo
Cury Figueiredo Studio de Arquitetura
Arq. Marina Makowiecky
Allume Arquitetura de Iluminação
Arq. Tais Adriana Marchetti Bonetti
Marchetti + Bonetti Arquitetura
Arq. Tatiana Junkes
TJ Arquitetura e Luminotécnica
Arq. Thaís Zimmermann Zanoni
ArchDesign Studio
Arq. Diana Macari
Diana Macari Arquitetura

ASSESSORIA JURÍDICA

Zen & Rodrigues Advogados Associados - OAB/SC
2083

REVISÃO LINGUÍSTICO-ORTOGRÁFICA

Terezinha Kuhn Junkes

Jotajota

ELÉTRICA | HIDRÁULICA | ILUMINAÇÃO



- ✓ SENSORES PRESENÇA
- ✓ ILUMINAÇÃO EM LED
- ✓ ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

- ✓ PREVENTIVO DE INCÊNDIO
- ✓ MATERIAIS ELÉTRICOS
- ✓ MATERIAIS HIDRÁULICOS

www.jotajota.net.br

TELE-ENTREGA EXPRESS 
48 3258 5008

Rua Paulino Pedro Hermes, nº 2970
Floresta • São José/SC • CEP 88110-694

SOLUÇÕES

PARA O SEU CONDOMÍNIO

A Jota Jota pode oferecer para o seu condomínio, uma grande variedade de produtos em elétrica, hidráulica e iluminação com custo benefício atrativo e qualidade garantida. Nossa equipe está disposta a auxiliar e oferecer produtos adequados a sua necessidade, com atendimento diferenciado até a conclusão da obra.

A JOTAJOTA FACILITA A SUA COMPRA:



1 PEÇA POR TELEFONE



2 ENTREGA EXPRESSA



3 PAGAMENTO VIA BOLETO



Traga seu projeto para orçamento. Condições especiais para fechamento de pacotes.



Compre pelo Winker, pelo nosso tele-entrega ou em nossa loja física. Solicite uma visita técnica.

Conheça nossa loja virtual: winker.com.br

Acesse e solicite uma visita:



materiais.jotajota.net.br/ebook-usbw

Jotajota

ELÉTRICA | HIDRÁULICA | ILUMINAÇÃO



- ✓ SENSORES PRESENÇA
- ✓ ILUMINAÇÃO EM LED
- ✓ ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

- ✓ PREVENTIVO DE INCÊNDIO
- ✓ MATERIAIS ELÉTRICOS
- ✓ MATERIAIS HIDRÁULICOS

www.jotajota.net.br

TELE-ENTREGA EXPRESS
48 3258 5008

Rua Paulino Pedro Hermes, nº 297D
Floresta • São José/SC • CEP 88110-694

SOLUÇÕES

PARA O SEU CONDOMÍNIO

A Jota Jota pode oferecer para o seu condomínio, uma grande variedade de produtos em elétrica, hidráulica e iluminação com custo benefício atrativo e qualidade garantida. Nossa equipe está disposta a auxiliar e oferecer produtos adequados a sua necessidade, com atendimento diferenciado até a conclusão da obra.

A JOTAJOTA FACILITA A SUA COMPRA:



1 PEÇA POR TELEFONE



2 ENTREGA EXPRESSA



3 PAGAMENTO VIA BOLETO



Traga seu projeto para orçamento. Condições especiais para fechamento de pacotes.



Compre pelo Winker, pelo nosso tele-entrega ou em nossa loja física. Solicite uma visita técnica.

Conheça nossa loja virtual:
winker.com.br

Acesse e solicite uma visita:



material.jotajota.net.br/
ebook-andrea