

MANUAL DE OBRAS

**CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO
PRESIDENTE CASTELLO BRANCO.**

ÍNDICE

1. APRESENTAÇÃO	03
2. RESPONSABILIDADES.....	04
3. ANÁLISE DE PROJETOS E LIBERAÇÃO DA OBRA.....	05
4. CONDIÇÕES PARA O INÍCIO E EXECUÇÃO DAS OBRAS	08
5. ELABORAÇÃO E FORMATAÇÃO DOS PROJETOS MODIFICATIVOS	10
5.1. GENERALIDADES	10
5.2. PROJETO DE ARQUITETURA.....	11
5.3. PROJETO DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFONIA.....	13
5.4. PROJETO DE INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS.....	15
5.5. PROJETO DE AR CONDICIONADO E VENTILAÇÃO MECÂNICA	16
5.6. PROJETO DE DETECÇÃO E ALARME DE INCÊNDIOS	17
5.7. PROJETO DE COMBATE A INCÊNDIOS POR CHUVEIROS AUTOMÁTICOS	18
5.8. PROJETO DE AUTOMAÇÃO E SEGURANÇA.....	20
6. CARGA, DESCARGA E TRANSPORTE DE MATERIAIS.....	21
7. HORÁRIOS DE TRABALHO E EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS	23
8. FISCALIZAÇÃO DA OBRA.....	26
9. REGRAS DE CONVIVÊNCIA E SEGURANÇA DURANTE A EXECUÇÃO DE OBRAS.....	27
10. INFORMAÇÕES GERAIS	28

- Este documento foi desenvolvido pelo departamento de Planejamento, Implantação e Controle da CB Richard Ellis, concedido exclusivamente para utilização do Condomínio do Edifício Presidente Castello Branco. Cópia total ou parcial somente com a autorização da CBRE.

1. APRESENTAÇÃO

Este “Manual para Obras e Reformas” tem a finalidade de orientar proprietários e locatários, na elaboração de projetos, aprovação, e execução de obras ou reformas **nas unidades privativas** no Condomínio do Edifício Presidente Castello Branco através de normas e diretrizes, a fim de preservar a infra-estrutura predial, os recursos tecnológicos e de segurança disponíveis, com o intuito de minimizar a possibilidade de futuros problemas.

Disponibilizamos informações indispensáveis ao desenvolvimento de projetos para obras e reformas, este manual deve ser usado em conjunto com o Regimento Interno do Condomínio, com o Manual do Usuário do Condomínio do Edifício Presidente Castello Branco e com o Código de Obras e Edificações do Município em qual o empreendimento está localizado, assim como quaisquer outras legislações Federais, Estaduais e Municipais, além das Normas Técnicas oficiais em suas últimas versões publicadas.

O desconhecimento e não cumprimento das especificações contidas neste Manual comprometem com a longevidade da infraestrutura predial e de suas instalações, assim como constitui aumento nos riscos de segurança do condomínio e concomitantemente a seus usuários.

2. RESPONSABILIDADES

- 2.1. O fornecimento dos projetos para análise e aprovação, pela Administração e síndico, é uma obrigação do usuário e condição exclusiva para liberação da obra. A fiscalização exercida pela Administração do Condomínio é facultativa, não constituindo, portanto, uma obrigação, mas sim em seu direito.
- 2.2. O usuário é responsável pela execução das obras propostas e eventuais danos à edificação ou ainda a terceiros, que porventura forem causados em decorrência destas. Ressalta-se também, que resta exclusivamente ao usuário a responsabilidade pelos atos de todos os seus funcionários, prepostos ou terceirizados, e assim, deve arcar com as despesas diretas e indiretas destes, bem como as decorrentes de eventuais danos ou prejuízos que por infortúnio estes vierem a causar.
- 2.3. Os projetos modificativos de Instalações Elétricas, Hidráulicas e Automação dos andares deverão ser encaminhados aos **projetistas do edifício** para análise e emissão de laudo, aprovando a sua execução. Com as devidas ARTs recolhidas. A responsabilidade pela contratação e envio destes projetos aos projetistas do edifício é da empresa ocupante do andar onde se realizará o serviço. Os valores das análises dos projetos, negociados entre a empresa ocupante e os projetistas do edifício, deverão ser absorvidos pela empresa ocupante, responsável pela obra.

3. ANÁLISE DE PROJETOS E LIBERAÇÃO DA OBRA

- 3.1. Por determinação da Administração do Condomínio, todo tipo de intervenção, alteração, reforma ou obra a ser realizada nas unidades privativas desta edificação será objeto de análise e aprovação de todos os projetos modificativos executivos e demais documentos discriminados ao longo deste Manual.
- 3.2. Aludida documentação deve ser encaminhada pelo usuário, através do Gerente da Obra, em tempo hábil para análise técnica e aprovação dos projetistas do edifício e em seguida analisados pela administração e síndico do mesmo, acompanhada do **"Formulário para Aprovação de Projetos"** devidamente preenchido, apresentando informações pormenorizadas do projeto modificativo proposto, dados de contrato e informações gerais da obra. Após conferência do material encaminhado, será fornecido **"Protocolo de Recebimento"**.
- 3.3. Caso o usuário venha a ocupar mais de 01 (uma) unidade, poderá ser utilizado o mesmo "Formulário para Aprovação de Projetos" para apresentação dos projetos modificativos de todas as unidades privativas a serem utilizadas por este.
- 3.4. A apresentação dos projetos executivos modificativos para análise deve conter plantas baixas impressas (acompanhadas dos respectivos arquivos eletrônicos), cortes, vistas e todos os detalhes necessários ao perfeito entendimento das propostas apresentadas, bem como memoriais descritivos contendo especificações técnicas e características de combustibilidade dos materiais a serem empregados. Todos os documentos devem estar devidamente assinados pelo responsável técnico e acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs), conforme orientações apresentadas no Capítulo 6 (seis) deste Manual.
- 3.5. Projetos a serem apresentados:
 - a. Projeto Executivo de Arquitetura de Interiores;
 - b. Projeto Executivo de Instalações Elétricas;
 - c. Projeto Executivo de Instalações Hidráulicas e Sanitárias;
 - d. Projeto Executivo de Ar Condicionado e Ventilação Mecânica;
 - e. Projeto Executivo de Detecção e Alarme de Incêndios;
 - f. Projeto Executivo de Combate a Incêndios por Chuveiros Automáticos;
 - g. Projeto Executivo de Automação e Segurança.

Eventuais equipamentos ou sistemas complementares também deverão ser submetidos à análise e comentários através da apresentação de seus respectivos projetos executivos (ex.: equipamentos eletrodomésticos, sistemas fixos de gases para supressão de incêndio, entre outros).

- 3.6. Na eventualidade de um projeto modificativo não implicar em modificações em um ou mais projetos de instalações, deve ser anexado ao “Formulário para Aprovação de Projetos” uma **“Carta de Responsabilidade por Manutenção de Projetos”**, declarando que os projetos não listados no formulário serão mantidos sem qualquer tipo de intervenção.
- 3.7. A administração do Condomínio se propõe a receber os projetos já aprovados por seus respectivos projetistas, analisando-os tecnicamente juntamente com o síndico, visando liberar os projetos ou formular as exigências cabíveis.
- 3.8. Após aludida análise dos projetos, o Gerente da Obra será formalmente comunicado e fica encarregado da retirada dos documentos analisados para ciência e providências eventualmente solicitadas.
- 3.9. Caso os diversos projetos solicitados no item 3.5 sejam entregues separadamente, poderá a Administração do Condomínio prorrogar a devolução dos mesmos até o recebimento dos últimos projetos se verificada necessidade de compatibilização destes.
- 3.10. A fim de agilizar os processos de intervenção, pode ser solicitada uma aprovação parcial do projeto de arquitetura de interiores, através do formulário específico, para fins exclusivamente de demolição e remoção de entulho.
- 3.11. Após a conclusão da obra, deve ser solicitada vistoria para **Liberação Temporária de Funcionamento da empresa**. Referida vistoria será executada pela Administração do Condomínio, devendo ser solicitada formalmente com no mínimo 2 (dois) dias úteis de antecedência.
- 3.12. A unidade privativa apenas será liberada se todas as medidas de segurança contra incêndio forem adequadamente implementadas e a equipe técnica de vistoria concluir que as mesmas estejam em perfeito estado de funcionamento e tenham atendido a todas as exigências técnicas e cumprido os projetos apresentados.
- 3.13. Caso exista alguma pendência de obra que não ofereça riscos às instalações e funcionamento, esta deverá ser sanada no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas ou conforme determinação da equipe de vistoria.
- 3.14. As vistorias são realizadas de segunda-feira à sexta-feira das 9:00 às 16:00 horas, não sendo possível vistorias aos sábados, domingos ou feriados.
- 3.15. A Liberação Temporária de Funcionamento expira em 30 (trinta) dias e não é renovável.
- 3.16. A Liberação Definitiva para Funcionamento da empresa na unidade será entregue ao responsável somente após apresentação do projeto como construído (as-built) de todos os projetos executivos solicitados anteriormente conforme parâmetros estabelecidos no Capítulo 3 (três) deste Manual.

- 3.17. Em casos de reformas parciais, deve ser solicitada vistoria prévia ao início da obra, apresentar projeto de arquitetura e de todas as instalações que forem sofrer modificações conforme orientações descritas neste Capítulo.
- 3.18. Não havendo alteração das instalações, equipamentos ou sistemas (chuveiros automáticos, detecção de fumaça ou ar condicionado, VAVs, dutos e difusores), deverá o Gerente de Obra responsabilizar-se pela sua integridade e perfeito estado de funcionamento através de uma carta de responsabilidade. Na data da vistoria final da obra, as instalações deverão estar em perfeito funcionamento e em conformidade com as Normas Técnicas e as disposições contidas neste documento.
- 3.19. Destaca-se que pequenas reformas (efeito de regulamentação, são consideradas pequenas reformas: substituição de carpete ou piso, pintura ou substituição de revestimentos, reparos nas instalações elétricas ou hidráulicas que impliquem em modificações das características de projeto) deverão seguir todas as instruções estabelecidas neste documento.
- 3.20. Situações adversas, não abordadas especificamente neste documento, deverão ser informadas e submetidas à análise e parecer da Administração do Condomínio.

Toda vez que for solicitado acréscimo, retirada ou substituição de equipamentos deverá ter uma liberação por escrito do proprietário, sendo que as negociações devem ser feitas diretamente entre o ocupante e proprietário.

Deverão ser enviados os relatórios dos projetistas, duas cópias de cada projeto em papel e um CD (arquivos DWG), com os projetos em mídia eletrônica. Desta forma, o prazo para análise dos desenhos deverá ser compatível com o cronograma da obra do(s) andar(es).

- 3.21. Caso as empresas ocupantes queiram encaminhar os projetos a outros projetistas os laudos de análise deverão ser apresentados à administração do condomínio.
- 3.22. Os layouts propostos para os andares também deverão ser encaminhados para a Administração para análise, com prazo também de 07 dias para pronunciamento sobre a análise.
- 3.23. Os projetos dos andares, se possível, deverão prever área para vestiários e refeitórios das equipes de limpeza, segurança, etc, que o atendem, visto que não será permitido, em hipótese alguma, o uso das áreas de refeitório e vestiário do condomínio pelas equipes dos andares.
- 3.24. Se previsto, os andares deverão ter seus próprios sistemas de controle de acesso, independentes do sistema da área comum do edifício. Estes poderão ser compatíveis com o sistema do prédio, a fim de que se utilize o mesmo crachá na recepção do térreo e no acesso ao andar.

4. CONDIÇÕES PARA O INÍCIO E EXECUÇÃO DAS OBRAS

- 4.1. Estar em dia com os pagamentos a que estiver sujeito, em função do seu contrato de locação, em especial com o condomínio.
- 4.2. Atender quando da elaboração dos projetos, todas as imposições e posturas administrativas e legais das autoridades competentes, dos órgãos federais, estaduais e municipais, de saúde pública, das concessionárias de serviços e companhia de seguros, independente de quaisquer solicitações emitidas pela Administração do Condomínio.
- 4.3. Apresentar **“Carta de Autorização do Proprietário”** permitindo a execução de intervenções, obras ou reformas em sua unidade privativa.
- 4.4. Ter a aprovação de todos os projetos apresentados à Administração do Condomínio.
- 4.5. Recomenda-se a realização de vistoria prévia detalhada nas instalações das unidades privativas antes de qualquer intervenção, a fim de serem verificadas as reais condições de acabamento e funcionamento de todos os equipamentos e sistemas em condições originais (elétricas, hidráulicas, ar condicionado etc.). Caso haja interesse, referida vistoria deverá ser agendada com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis junto à Administração do Condomínio, devendo ser acompanhada pelo Gerente da Obra ou seu preposto tecnicamente qualificado. Destaca-se que não serão aceitas reclamações após o início de qualquer intervenção na unidade privativa.
- 4.6. Todos os prestadores de serviços devem ser devidamente cadastrados ao Condomínio através de formulário específico. Aludido formulário deverá ser entregue com no mínimo 2 (dois) dias úteis de antecedência do início das obras.
- 4.7. O **“Formulário de Cadastramento de Prestadores de Serviços”** deve ser atualizado sempre que houver acréscimo, modificação ou retirada de pessoas autorizadas para acesso à obra.
- 4.8. Será indispensável uma vistoria prévia à execução de obras ou reformas nas áreas comuns dos andares, por parte da Administração do edifício ou construtora, acompanhada de um representante do locatário, para averiguação geral de vidros, pisos, forros, entre outros.
- 4.9. As alterações nas configurações dos sistemas de automação e incêndio dos andares deverão ser incluídas nos sistemas de automação e supervisão predial do condomínio. Para isso deverá ser contratada a empresa responsável pela execução do sistema de automação do edifício e ter o acompanhamento da Administração.
- 4.10. Qualquer tipo de modificação nos Halls Sociais e de Serviço dos andares, incluindo as portas de acesso aos conjuntos, deverá ter **obrigatoriamente** a aprovação do projetista de arquitetura do empreendimento e do síndico. Tais modificações deverão acompanhar o

padrão de acabamento do empreendimento.

- 4.11. É terminantemente proibida a ocupação ou instalação de qualquer tipo de equipamento nas áreas comuns do edifício.
- 4.12. Não é permitido executar furos de espécie alguma. Furações em locais indevidos poderão danificar a armação, comprometendo a estrutura da laje do edifício.
- 4.13. A alteração de forro e piso em áreas comuns dos andares só será permitida com projeto de arquitetura para aprovação da administração.
- 4.14. Qualquer tipo de interligação entre 2 ou mais pavimentos subsequentes deverá ser feito pelo shaft e parte integrante do projeto do andar, seguindo os padrões existentes no edifício, sejam elétricas, lógica, voz, etc. Somente será permitida a furação nas lajes para passagem de cabos, tubos, ou similares após consulta prévia e liberação por escrito de um engenheiro calculista estrutural, devidamente acompanhado da respectiva ART, custeados pelo interessado.
- 4.15. A carga máxima de energia elétrica que pode ser fornecida aos pavimentos é de 75 KVA (37,5 KVA por lâmina) devido as limitações do Sistema de Energia Elétrica do prédio.
- 4.16. Com relação à recolocação de hidrantes, as prumadas são pressurizadas, portanto as prumadas não podem e de fato não precisam ser alteradas. Num caso extremo, a administração deverá ser consultada para liberação, com uma antecedência mínima estipulada pela seguradora.
- 4.17. É proibido impedir o acesso a qualquer um dos shafts existentes no prédio como também internamente a fachada.
- 4.18. A água potável é fornecida aos pavimentos por meio de tanques hidropneumáticos situados no 2º subsolo, sendo a rede submetida a pressões que variam de 6,5 kgf/cm² até 14,5 kgf/cm². Desta forma, todo material hidráulico que porventura seja necessário usar na obra (tubos, conexões, etc) deve ser especificado seguindo a norma NBR 5590 tipo SHEDULE 40. Não serão aceitos dispositivos redutores de pressão.
- 4.19. Os serviços de solda deverão ser agendados com antecedência mínima de 24 horas com a administração, que deverá acompanhar o serviço. Todo o trabalho só será executado no caso do executor estar com as devidas EPIs e o custo do acompanhamento será repassado ao solicitante.
- 4.20. Em caso de um segundo alimentador redundante deverá ser sempre solicitada e aprovada pela administração antes mesmo da elaboração do projeto elétrico, em função da necessidade de estudo prévia da capacidade existente. O custo desta análise será suportado pelo solicitante.

- 4.21. Sugerimos que as empresas contratadas pelos ocupantes para execução de reformas e obras deverão apresentar a Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil ou de Riscos de Engenharia antes de iniciar qualquer tipo de intervenção nos andares.
- 4.22. Estas empresas deverão responsabilizar-se por eventuais danos à área comum do edifício e aos bens e instalações de andares alheios aos seus, causados por seus próprios funcionários. Tudo deve ser propriamente documentado.

5. ELABORAÇÃO E FORMATAÇÃO DOS PROJETOS MODIFICATIVOS

5.1. GENERALIDADES

- 5.1.1. Os projetos deverão ser executados em escala 1:25 ou 1:50, conforme o tamanho de folhas padrão ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), onde as pranchas não deverão exceder o formato A0, nem serem menores que o formato A3.
- 5.1.2. Todos os desenhos deverão seguir a linguagem arquitetônica com simbologia padrão para cada projeto em referência, conforme a Norma Técnica NBR 10.647 – Desenho Técnico e assim, devem conter o máximo de informações úteis, tais como: cotas, materiais a serem empregados, legendas para identificação da simbologia adotadas dos elementos à serem removidos, implementados, realocados ou mantidos.
- 5.1.3. No carimbo das pranchas deverão constar informações sobre o desenho, identificação da área, unidade privativa e pavimento a sofrer intervenção, número da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), escala, data, nomenclatura, número da revisão e nome, assinatura, número de registro no CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) e telefone para contato do responsável pelo projeto.
- 5.1.4. Todas as plantas e memoriais descritivos deverão ser entregues para a Administração do Condomínio em 1 via impressa. A versão como construída (as-built) deverá ser entregue em 1 (uma) via impressa acompanhada dos respectivos arquivos eletrônicos gravados em CD. Os arquivos contendo documentos deverão ser entregues com padrões usuais de editores ou visualizadores de texto disponíveis no mercado e os desenhos em versão compatível com AutoCad® e versão pronta pra impressão (PLT).
- 5.1.5. Os Memoriais Descritivos devem listar as Normas Técnicas e respectivas edições observadas no desenvolvimento de cada projeto em particular.
- 5.1.6. A Administração do Condomínio se reserva ao direito de solicitar, sempre que necessário, ou conveniente, amostra de materiais e laudos técnicos para análise.
- 5.1.7. Penetrações em laje ou quaisquer outros elementos estruturais somente serão permitidas após Parecer Técnico favorável do calculista estrutural, devidamente acompanhado da

respectiva ART, custeados pelo interessado.

- 5.1.8. Nenhum dos projetos poderá contemplar meios que interfiram ou obstruam as rotas de fuga, assim como na fase de obras não poderá haver barreiras para acesso às saídas de emergência ou bloqueio dos sistemas de proteção e combate a incêndios.
- 5.1.9. Nenhum dos projetos poderá apresentar elementos que de alguma forma interfiram nas fachadas do edifício.
- 5.1.10. Os extintores manuais localizados no interior das unidades privativas deverão ser mantidos, preferencialmente, em suas posições originais.
- 5.1.11. Não é permitida a utilização de qualquer tipo de tubulação em PVC (cloreto de polivinila), sem que esta seja comprovadamente anti-chama.
- 5.1.12. Todos os projetos devem atender ao disposto às Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar Estaduais, em suas últimas edições publicadas.

5.2. PROJETO DE ARQUITETURA

- 5.2.1. O projeto de arquitetura deverá ser elaborado por arquiteto ou engenheiro civil habilitado no CREA.
- 5.2.2. O projeto deve estar em conformidade com as Normas Técnicas: NBR 13.532-Elaboração de projetos de Edificações - Arquitetura, NBR 5.671 – Participação dos intervenientes em serviços e obras de engenharia e arquitetura, NBR 5.675 – Recebimento de serviços e obras de engenharia e arquitetura, NBR 6.492 – Representação de projetos de arquitetura, ou qualquer outra norma e portaria a ser adotada por órgãos públicos competentes.
- 5.2.3. O projeto deverá ainda apresentar total atendimento ao Decreto Federal Nº 5.296 de 02 de Dezembro de 2004, e à NBR 9.050 – Acessibilidade a Edificações, Mobiliário, Espaços e Equipamentos Urbanos.
- 5.2.4. O projeto de arquitetura de interiores deve apresentar:
 - a. Projeto executivo, memorial descritivo e ART.;
 - b. Plantas de arquitetura de interiores com layout de distribuição de móveis e equipamentos e cotas;
 - c. Especificação técnica de materiais de acabamento (Devem ser especificados inclusive os materiais de acabamento dos mobiliários e demais materiais utilizados para fins de decoração da unidade, por exemplo, cortinas, tecidos de divisórias e tapetes);
 - d. Planta de forro, com distribuição de todos os equipamentos, instalações e indicações de septos (para compatibilização e verificação de interferências);
 - e. Planta de piso com indicação de materiais;
 - f. Cortes transversal e longitudinal com indicação de níveis e alturas;

- g.** Detalhe do encontro entre divisórias internas e perfil da ;
 - h.** Caso necessário, detalhes complementares referentes a elementos atípicos poderão ser solicitados pela equipe técnica da Administração do Condomínio.
- 5.2.5. Todos os ambientes devem ser identificados de forma clara e distinta, permitindo fácil identificação e referência de todas as áreas na planta baixa. Alternativamente poderá ser adotado sistema de eixos verticais e horizontais, espaçados de maneira adequada.
- 5.2.6. O sistema de combate a incêndios por hidrantes deve alcançar através de no mínimo um esguicho, toda a área a ser protegida, considerando o comprimento da mangueira de incêndio disposta por seu trajeto real e desconsiderando o alcance do jato de água. Isto posto, não será permitido implementação de barreiras físicas proporcionando desvios consideráveis no percurso dos lances de mangueira, inviabilizando a cobertura completa da área de risco.
- 5.2.7. As rotas de fuga devem ser mantidas livres de quaisquer obstáculos e possuir a largura mínima exigida pelo Corpo de Bombeiros.
- 5.2.13. Considerando a manutenção das condições de segurança contra incêndio da edificação, recomenda-se que não sejam locados armários e arquivos (materiais combustíveis) com altura superior máxima exigida pelo Corpo de Bombeiros, próximos às janelas das fachadas. Destaca-se que a implementação de material combustível acima desta altura facilita a propagação de eventual incêndio para o pavimento superior.
- 5.2.14. O piso da unidade deverá ser alinhado com o piso do hall.
- 5.2.15. Quando do uso de arquivos deslizantes, deverá ser apresentado atestado do fornecedor indicando que referidos arquivos, tomados em sua carga máxima, não superam os limites estabelecidos em 5.2.16.
- 5.2.16. Não são permitidas modificações na caixilharia das unidades privativas. Para demais especificações e recomendações, consulte o **Manual do Usuário**.
- 5.2.17. Deve ser preservada a integridade das selagens corta-fogo existentes nos diversos shafts e na envoltória do edifício. Se de todo necessário, as selagens poderão ser removidas e posteriormente refeitas por empresas tecnicamente qualificadas para tal. Deverá ser fornecido Laudo Técnico do trabalho, acompanhado da respectiva ART.
- 5.2.18. Vidros e caixilhos do edifício não deverão ser modificados. Em caso de sinistro, comunicar à Administração do Condomínio e seguir as orientações contidas no **Manual do Usuário**.
- 5.2.19. Quando utilizadas cortinas ou persianas nas divisórias da unidade, estas também devem ser constituídas de material incombustível.
- 5.2.20. Não serão admitidos materiais combustíveis ou inflamáveis acima dos forros.
- 5.2.21. Observa-se que o rebaixamento de forro implica na possibilidade da extensão da rede de

chuveiros automáticos (sprinklers) sob o mesmo. Aludida extensão da rede e respectivos equipamentos deverão ser projetados, instalados e custeados diretamente pelo locatário.

- 5.2.22. Forros em madeira somente serão aceitos se adotadas simultaneamente as seguintes medidas complementares de segurança contra incêndio:

- Tratamento do forro com pintura retardante para 60 (sessenta) minutos;
- Instalação de bicos de chuveiros automáticos (sprinklers) acima do forro;
- Instalação de detectores ópticos de fumaça acima do forro.

- 5.2.23. Modificações com relação à construção de novos banheiros (incluindo a implementação dos banheiros previstos no projeto de instalações hidráulicas do pavimento tipo), deverão seguir o 'Procedimento para Impermeabilização de Novas Áreas estabelecida no Anexo II deste documento.

5.3. PROJETO DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFONIA

- 5.3.1. Projetos executivos de instalações elétricas, som e telefonia devem ser elaborados por engenheiro eletricista habilitado no CREA e ter como base o projeto de arquitetura atendendo recomendações expressas nas normas da ABNT, em especial NBR 5.410 – Instalações elétricas de baixa tensão, NBR 7.285, NBR 7.289 e NBR 7.290.

- 5.3.2. O projeto de instalações elétricas deve apresentar:

- a. Projeto executivo, memorial descritivo e ART;
- b. Plantas do forro e do teto com iluminação e circuitos;
- c. Plantas de tomadas, pontos de telefone, interfone, som, alarme, tubulações e instalações especiais;
- d. Quadro de cargas;
- e. Diagramas trifilares de Quadros de Força apresentando as potências instaladas e demandadas.

- 5.3.3. Deve ser mantida a independência as instalações elétricas de cada unidade privativa quando da ocupação total de um pavimento, a fim de resguardar a segurança dos ocupantes contra contato direto ou indireto com circuitos elétricos supostamente desenergizados em conformidade com 5.6.3.2 da NBR 5.410/2004.

- 5.3.4. Caso a demanda requerida exceda o projetado inicialmente, deverá ser verificada viabilidade técnica para aumento de carga junto a Administração do Condomínio e concessionária local.

- 5.3.5. Custos decorrentes de referida análise e eventual alterações necessárias para aumento de carga correrão por conta e às expensas do responsável pela obra.

- 5.3.10. A edificação é dotada de Sistema de Proteção Elétrica interligado em equipotencial. É disponibilizado ponto para proteção elétrica (aterramento) no **QFL** da unidade.

- 5.3.11. Os condutores de proteção elétrica bem como os condutores neutro não devem conter dispositivos que possam causar sua interrupção.
- 5.3.12. Os fios e cabos elétricos utilizados para proteção elétrica (aterramento), assim como para condução de neutro, deverão, obrigatoriamente ser de cobre e encapados na coloração verde/amarelo e azul claro respectivamente.
- 5.3.13. É obrigatória a utilização de dispositivo de proteção a corrente diferencial - residual (DR) com capacidade adequada para proteção contra contatos diretos e indiretos.
- 5.3.14. Eventuais quadros elétricos complementares deverão possuir barramento isolado, sendo localizados em local de fácil acesso, permitindo a abertura total da porta.
- 5.3.15. Segundo a seção 4.2.5 do Capítulo 4 (quatro) da NBR 5410 toda instalação deve ser dividida em vários circuitos de acordo com as necessidades, devendo cada circuito ser concebido de forma a poder ser seccionado sem risco de realimentação inadvertida, através de outro circuito.
- 5.3.16. Todo circuito elétrico deve ser protegido por dispositivos que interrompam a corrente neste circuito, quando esta, em pelo menos um de seus condutores, ultrapassar o valor da capacidade de condução de corrente, ou quando percorrido por uma corrente de curto circuito, evitando a deterioração da isolação dos condutores.
- 5.3.17. As conexões de condutores entre si e com equipamentos devem ser adequadas aos materiais dos condutores ou dos terminais dos equipamentos e instaladas e utilizadas de modo adequado, a fim de suportar os esforços solicitados e garantir a condutividade e a segurança. Devem ainda obedecer aos demais itens dispostos em 6.2.8 da NBR 5410.
- 5.3.18. Todos os condutores devem obedecer aos itens dispostos em 5.2.2.2.3 da NBR 5410.
- 5.3.19. Sobre a instalação dos condutores propriamente dita, devem formar trechos contínuos entre as caixas de derivação - as emendas e derivações devem ficar dentro destas caixas. Condutores emendados ou cuja isolação tenha sido danificada e recomposta com fita isolante ou outro material não devem ser enfiados em eletrodutos ou colocados por sobre perfilados ou eletrocalhas.
- 5.3.20. Os eletrodutos de distribuição de energia quando embutidos em alvenaria deverão ser em PVC anti-chama, rígido, roscável, conforme NBR 6150. Eletrodutos aparentes serão do tipo galvanizado eletrolítico.
- 5.3.21. A distância máxima entre suportes para suspensão de eletrodutos em trechos retos não deve superar 2 (dois) metros.
- 5.3.22. Todos os cabos devem ser individualmente identificados, através de etiquetas autoadesivas indeléveis adequadas, na sua origem, no destino e em todas as caixas de

passagem.

- 5.3.23. Durante a obra deverão ser tomados os cuidados para não obstruir ou bloquear pontos com revestimento da parede.
- 5.3.24. Recomenda-se a utilização de no-breaks para equipamentos de uso ininterrupto do tipo servidores, microcomputadores, equipamentos de telecomunicações e outros considerados essenciais.
- 5.3.25. Preferencialmente, o projeto de telefonia deve estar representado em conjunto com o projeto de instalações elétricas. Projetos de cabeamento estruturado ou telemática também serão aceitos para análise.
- 5.3.26. Os eletrodutos de telefonia e dados deverão ser do tipo galvanizado eletrolítico quando instalados em áreas com ou sem forro. Quando embutidos em alvenaria, os eletrodutos serão de PVC rígido roscável, não sendo válida esta condição para eletrodutos em paredes tipo “dry wall”, onde devem ser do tipo flexível metálico, sem capa de PVC.
- 5.3.27. Cabe ao Usuário, conforme sua conveniência, optar por implementar seu próprio serviço de telecomunicações ou utilizar os serviços providos pela operadora instalada no Condomínio. (Mediante contrato específico, às expensas do Usuário).
- 5.3.28. Ressalta-se que é mandatória a integração com o sistema de comunicação interna do condomínio, ou seja, independente de sua opção, cada unidade privativa deve poder ser acessada pela Recepção, Administração Predial ou ainda pela Central de Segurança do condomínio através de ramal interno do sistema de telefonia existente, gerenciado pela mesma.
- 5.3.29. Devem ser rigorosamente observadas e seguidas as recomendações descritas no Manual do Usuário.

5.4. PROJETO DE INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS

- 5.4.1. Deve-se atender às recomendações expressas na NBR 5626 – Instalação predial de água fria, NBR 7198 – Projeto e execução de instalações prediais de água quente (quando necessário) e NBR 8160 – Símbolos gráficos de aplicação geral, e complementares.
- 5.4.2. O projeto executivo das instalações hidráulicas e sanitárias deverá ser elaborado por profissional habilitado pelo CREA.
- 5.4.3. O projeto de instalações hidráulicas e sanitárias deve apresentar:
 - a. Projeto executivo, memorial descritivo e ART;
 - b. Plantas em escala 1:25 das áreas envolvidas com indicação, especificação e cotas;
 - c. Esquema isométrico;

- d. Memória de cálculo;
 - e. Laudos dos testes de estanqueidade.
- 5.4.4. Os projetos e memoriais descritivos, tendo como base o projeto de arquitetura, deverão ser desenvolvidos a partir dos pontos de água potável e de esgoto fornecidos pela Administração do Condomínio.
- 5.4.5. É expressamente vedada a utilização de tubulação destinada à drenagem de qualquer equipamento de ar-condicionado, para uso de descarga de esgoto ou mesmo de água de lavagens.

5.5. PROJETO DE AR CONDICIONADO E VENTILAÇÃO MECÂNICA

- 5.5.1. Deve-se atender às recomendações expressas na NBR 6.401 – Instalações Centrais de Ar Condicionado para Conforto Parâmetros Básicos de Projeto e NBR 8.160 – Símbolos gráficos de aplicação geral, e complementares.
- 5.5.2. Alterações e/ou complementações no Sistema de Condicionado de Ar deverão ser realizadas mediante projeto executivo a ser elaborado por profissional habilitado no CREA.
- 5.5.3. O projeto de ar condicionado deve apresentar:
 - a. Projeto executivo, memorial descritivo e ART.;
 - b. Plantas com locação dos dutos e demais elementos do sistema e especificação dos mesmos;
 - c. Simbologia destacando partes do sistema a manter, a acrescentar, a retirar ou a reposicionar, bem como adequado posicionamento dos termostatos;
 - d. Memórias de Cálculos de dimensionamento da rede de duto;
 - e. Memória de Cálculo de Carga Térmica;
 - f. Cálculo de número de trocas de ar por ambiente.
- 5.5.4. Quando da existência de septos acima do forro, deverão ser asseguradas condições adequadas para manutenção das vazões de projeto do Sistema de Condicionamento de Ar, bem como eventual funcionamento do Sistema de Controle de Fumaça implementados nas unidades privativas. Ou seja, deverão ser implementadas medidas adequadas de maneira a garantir vazão igual ou superior do insuflamento do ar condicionado do ambiente possibilitando seu retorno ao fan coil (quando o ambiente não for condicionado por outro sistema dedicado) e a extração da fumaça quando do eventual acionamento do Sistema de Controle de Fumaça.
- 5.5.5. Os cálculos técnicos para o correto dimensionamento das unidades de tratamento de ar das diversas unidades privativas admitiu uma série de variáveis de projeto (normalizadas) como: insolação, calor liberado por pessoas, energia dissipada em iluminação, energia dissipada em equipamentos diversos etc. Ressalta-se aqui, que não foram considerados, a título do projeto principal, quaisquer equipamentos ou cargas especiais (equipamentos

eletromédicos, servidores, e outros).

- 5.5.6. Uma instalação de condicionamento de ar para conforto não é normalmente projetada para operação ininterrupta. Sendo assim necessário, deve-se prever um sistema auxiliar, bem como quando houver a necessidade de temperaturas garantidamente inferiores a **24°** C da climatização, por exemplo, para CPD ou aparelhos eletromédicos.
- 5.5.7. Quando unidas as unidades privativas de um mesmo andar, recomenda-se fortemente que seja mantida a independência do sistema de ar condicionado em cada unidade.
- 5.5.8. Destaca-se novamente, que a alimentação dos condicionadores de ar deverá ser provida a partir do **QFL** da unidade e a carga considerada quando da customização do projeto de instalações elétricas.
- 5.5.9. Destaca-se que deverá ser contratado o fornecimento de serviços técnicos especializados para efetivação de novo balanceamento, em função das alterações impostas quando de remanejamentos do Sistema.
- 5.5.10. Objetivando a maximização da performance do Sistema de Ar Condicionado, recomenda-se fortemente que as janelas existentes no salão sejam mantidas fechadas quando da ocupação da unidade.
- 5.5.11. Todos os equipamentos do Sistema de Condicionamento de Ar sofrem desgaste e, portanto, estão sujeitos a processos de manutenção, quer sejam preditivas, preventivas ou corretivas. Para tanto deve-se prever acesso à todos os componentes desta instalação.
- 5.5.12. Novamente destaca-se que demais informações técnicas sobre este sistema podem ser obtidas no Manual do Usuário ou solicitadas formalmente à Administração do Condomínio.
- 5.5.13. Todos os equipamentos de refrigeração atendidos pelo sistema de água gelada do condomínio, novos e/ou antigos deverão ter um acionador manual (chave liga/desliga) disponibilizado pelo locatário no shaft do hall dos elevadores.

5.6. PROJETO DE DETECÇÃO E ALARME DE INCÊNDIOS

- 5.6.1. O projeto executivo customizado de Detecção e Alarme de Incêndios deverá ser realizado somente após as definições de layout de divisórias e finalização do Projeto do Sistema de Ar Condicionado.
- 5.6.2. O Sistema de Detecção, Alarme e Apoio ao Combate de Incêndios implementado no Edifício encontra-se em conformidade com a NBR 9.441 - Execução de sistemas de detecção e alarme de incêndio da ABNT.
- 5.6.3. As alterações deste projeto devem conter todos os elementos necessários ao seu completo entendimento, utilizando-se as convenções gráficas contidas na Instrução

Técnica - Símbolos Gráficos para Projeto de Segurança contra Incêndio.

5.6.4. O projeto de detecção e alarme de incêndios deve apresentar:

- a. Projeto executivo, memorial descritivo e ART;
- b. Área coberta pelo detector (no memorial descritivo);
- c. Cálculos de troca de ar por hora de cada área coberta;
- d. Plantas com locação dos detectores de fumaça sobre base contendo layout de arquitetura (com indicação das alturas das divisórias), pontos de iluminação, difusores de ar condicionado, sprinklers, e modulação de forro;
- e. Simbologia destacando partes do sistema a manter, a acrescentar, a retirar ou a reposicionar;
- f. Infraestrutura contemplando trajeto dos condutores elétricos nas diferentes áreas, inclusive dimensões dos condutos e caixas de passagens;
- g. Detalhes da fixação mecânica dos detectores e outros dispositivos utilizados.

5.6.5. A área de cobertura (ou área de atuação) de cada tipo de detector é função de diversos fatores característicos do ambiente a ser supervisionado, como: forma do piso ou teto, temperatura, umidade, velocidade do ar, volume de ar trocado neste ambiente e mais. Assim sendo, destaca-se que a área de cobertura de cada detector deve ser adequadamente dimensionada respeitando as imposições normativas, as características técnicas e de funcionamento determinadas pelos respectivos fabricantes, tomando por base as características microclimáticas da área a ser monitorada com especial atenção a velocidade, movimentação de ar e trocas de ar / hora determinadas pelo sistema de condicionamento de ar que atua na respectiva área.

5.6.6. Objetivando minimizar o tempo de resposta no caso de sinistro a fim de resguardar a eficiência em situações de severa movimentação de ar, os detectores de fumaça devem ser instalados a no mínimo 1 (um) metro de distância de difusores de ar, conforme prescrito em C-2.9 da NBR 9.441, de acordo com o disposto em A-2-3.5.1 da NFPA 72.

5.6.7. Em áreas fechadas com espaço maior que a metade da área supervisionável por um detector, devem ser instalados no mínimo 2 (dois) detectores.

5.6.8. Observar que conforme constante em C-2.3 da NBR 9441 e A-2-2.2.1 da NFPA 72, o centro dos detectores de fumaça deve manter afastamento mínimo de 15 (quinze) cm das paredes ou estruturas laterais, tanto sob o piso quanto no ambiente e sobre o forro. Quando instalados na parede lateral, devem ser locados entre 15 (quinze) e 30 (trinta) cm do teto. Devem também manter afastamento mínimo de 40 (quarenta) cm das luminárias fluorescentes ou à descarga, em função da possibilidade de interferências eletromagnéticas provocadas pelos respectivos reatores.

5.7. PROJETO DE COMBATE A INCÊNDIOS POR CHUVEIROS AUTOMÁTICOS

5.7.1. O projeto executivo de instalação de chuveiros automáticos (sprinklers) deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, devidamente inscrito no CREA.

- 5.7.2. O projeto executivo de combate a incêndios por chuveiros automáticos (sprinklers) deve apresentar:
- a. Projeto executivo, memorial descritivo e ART;
 - b. Layout das divisórias existentes no projeto de arquitetura de interiores;
 - c. Infraestrutura contemplando trajeto da rede, dimensões e detalhes;
 - d. Simbologia destacando partes do sistema a manter, a acrescentar, a retirar ou a reposicionar;
 - e. Memória de Cálculo de dimensionamento da rede.
- 5.7.3. As alterações no sistema existente devem ser projetadas e executadas em tubos e conexões de aço carbono.
- 5.7.4. Referida IT No 23/04 adota como base a NBR 10.897 e adequações constantes do item 5 da mesma, conforme transcritos a seguir:
- “ 5.5 A critério do projetista, a instalação de chuveiros automáticos em casa de máquinas, subestações, casa de bombas de incêndio e sala de gerador, pode ser substituída pela instalação de detectores, ligados ao sistema de alarme do prédio ou ao alarme do sistema de chuveiros.”
- 5.7.5. Não é permitido a retirada, isolamento, movimentação ou qualquer alteração em bicos de sprinklers de partes ou áreas internas da unidade sem o projeto para a substituição por outro sistema automático de supressão de incêndios aprovado pela Administração do Condomínio.
- 5.7.6. O tipo de ocupação e classificação de risco não podem ser alteradas.
- 5.7.7. Caso o pavimento seja ocupado por mais de uma empresa, o sistema de alimentação e drenagem deverá continuar inalterado. Havendo a necessidade de modificação ou manutenção no sistema do pavimento, deve-se solicitar com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, autorização da Administração do Condomínio que comunicará a unidade privativa vizinha.
- 5.7.8. Projeto e memorial descritivo, deverão ser desenvolvidos a partir do ponto fornecido pela Administração do Condomínio e em conformidade com as normas e instruções utilizadas para o projeto original.
- As seguintes orientações estão em conformidade com a NBR 10.897 - Proteção Contra Incêndio por Chuveiro Automático, devendo ser respeitadas :
- 5.7.9. Deve-se respeitar as distâncias estabelecidas entre os chuveiros e luminárias ou dutos de acordo com a item 5.5.5.6.3 da NBR 10.897.

5.8. PROJETO DE AUTOMAÇÃO E SEGURANÇA

5.8.1. O Projeto de Automação e Segurança deve apresentar:

- a. Projeto executivo, memorial descritivo e ART;
- b. Plantas layout de distribuição de equipamentos, especificação, redes, cotas etc.

5.8.2. Todas as funcionalidades do Sistema de Automação Supervisão e Segurança Predial implementados nesta edificação encontram-se descritos no Manual do Usuário. Qualquer interferência do projeto ou obra neste Sistema deve ser comunicada previamente, e apenas executada com a autorização específica. A autorização orientará sobre as condições de interferência e serviços a serem realizados. Especial atenção deve ser dada à automação do sistema de condicionamento de ar.

5.8.3. Recomenda-se que para qualquer sistema de automação a ser projetado, sejam previamente encaminhadas para a Administração do Condomínio as premissas do projeto, a fim de que seja analisada a viabilidade técnica e a compatibilidade com os sistemas prediais adotados no Edifício.

5.8.4. Especial atenção deve ser dada à implementação de sistemas de controle de acesso nas portas das unidades privativas, a fim de permitir a utilização da mesma tecnologia empregada nos cartões de acesso às catracas do Edifício.

5.8.5. Observa-se que conforme preconizado em 5-1-8.2 da NFPA 101 - Life Safety Code, qualquer dispositivo ou alarme instalado para restringir o uso indevido de meios de egresso (fuga), deve ser projetado e instalado de forma a não impedir a utilização destes meios em caso de emergência

Exceção faz-se, conforme disposto no item 2 de 5-2.1.6, ou seja, onde permitido nos Capítulos 8 a 32 do aludido 'Life Safety Code', portas em rotas de fuga podem ser equipadas com sistema de controle de acesso de entrada e saída aprovado para este uso, desde que:

- a. Um sensor (ou botão de requisição de saída - REX) seja instalado no lado de egresso destas para detectar a aproximação de um ocupante autorizado, devendo as portas serem implementadas para destravarem na detecção do ocupante autorizado ou na falta de alimentação elétrica do sensor;
- b. A queda de alimentação elétrica de parte do sistema de controle de acessos que efetivamente trava as portas, automaticamente as libera;
- c. As portas devem ser destravadas por dispositivo manual a ser localizado entre 1,02 e 1,05m acima do piso acabado e no máximo a 1,50m das portas controladas. Este dispositivo deve ser facilmente acessível e claramente identificado. Quando operado, aludido dispositivo deve interromper diretamente a alimentação elétrica na trava, independente da eletrônica do sistema de controle de acesso;
- d. O acionamento do sistema de detecção e alarme de incêndio da edificação, automaticamente destrava as portas e estas permanecem assim, até que o referido

sistema seja reinicializado;

e. O acionamento do sistema de chuveiros automáticos (sprinklers) da edificação, automaticamente destrava as portas e estas permanecem assim, até que o referido sistema seja reinicializado.

Isto posto, ressalta-se que o Sistema de Controle de Acessos a ser implementado deve ser adequadamente interligado à módulo específico do Sistema de Detecção e Alarme de Incêndios (SDAI), para que em caso de sinistro, haja a liberação automática das portas de acesso.

- 5.8.6. De maneira análoga, as fechaduras eletromagnéticas devem ser implementadas no modo de falha segura ('fail-safe'), permitindo a evasão em caso de queda de energia ou alternativamente, se ligadas ao sistema de no-breaks, deve ser implementado caixa tipo 'Quebre o Vidro' com micro-switch interrompendo a alimentação elétrica da aludida fechadura eletromagnética, de modo a desenergizá-la automaticamente quando o vidro é quebrado. Referida caixa não deve ser implementada na cor vermelha (utilizada pelo SDAI). Recomenda-se que a mesma seja implementada preferencialmente na cor verde ou, alternativamente na cor amarela.

6. CARGA, DESCARGA E TRANSPORTE DE MATERIAIS

- 6.1. A descarga de materiais deverá ocorrer na área das Docas I no horário das 19:00 horas às 07:00 horas e só será permitida com a presença de uma pessoa da obra, que se responsabilizará pelo seu recebimento.
- 6.2. O transporte de materiais e equipamentos somente poderá ocorrer no elevador **de carga**,
- 6.3. O piso do hall dos elevadores deve ser protegido com lona ou tapete de borracha, em toda a sua extensão, a fim de que não seja danificado.
- 6.4. Não é permitido estocar ou guardar material inflamável/outros e equipamentos nas áreas comuns do edifício, inclusive nas garagens. Destaca-se ainda que as áreas comuns de circulação nunca devem ser obstruídas.
- 6.5. As autorizações para carga e descarga e para o acesso de veículos de carga deverão ser encaminhadas à administração do condomínio, com antecedência de no mínimo 24 horas, de segunda à sexta-feira, das 9:00 horas às 17:00 horas, **via e-mail da administração local** (castellobranco.sup@cbre.com.br/castellobranco.oper@cbre.com.br). Os materiais, máquinas e equipamentos deverão ser transportados às unidades privativas, de **segunda à sexta-feira das 19:00 às 07:00 horas, aos sábados das 07:00 horas às 13:00 horas.**
OBS: em todos os casos onde houver mobilização de materiais será imprescindível acompanhamento de funcionários do condomínio.

6.6. A carga e descarga de “materiais de grande volume”, do entulho e do lixo produzidos na obra (que deverão ser retirados ensacados), dar-se-á fora do horário comercial, ou seja, das 19h as 7h, em dias úteis, aos sábados após as 13h e domingos em qualquer horário, desde que combinado junto a administração. Quando houver a necessidade de utilização do elevador de carga de segunda a sexta-feira após as 19h, aos sábados após as 13h e domingos em qualquer horário, será necessário uma solicitação por escrito à ADMINISTRAÇÃO, com pelo menos 48 horas de antecedência, sendo que caberá ao CONDÔMINO arcar as despesas com horas extras, transporte e alimentação do funcionário contratado pela ADMINISTRAÇÃO para operar o elevador de carga, quando esse exceder sua carga de trabalho normal.

6.7.O Acesso às áreas comuns do edifício para carga e descarga de materiais poderá ser feito somente conforme orientação a seguir:

Área exclusiva para Carga e Descarga.	DOCAS, Rua Silva Jardim, 25
---------------------------------------	-----------------------------

- 6.8. Os condutores de carrinhos deverão ser alertados para os riscos de prejuízos que poderão causar ao condomínio ou a terceiros quando na condução destes, lembrando que a responsabilidade por qualquer prejuízo é do ocupante, dono da carga.
- 6.9. Não é de responsabilidade de qualquer funcionário do condomínio receber ou guardar qualquer material destinado ao ocupante ou à sua unidade privativa.
- 6.10. Não será permitido o transporte de cargas acima de 800 kg sem prévia consulta e autorização emitida pela Administração do Condomínio. Caso o volume seja estritamente necessário, todos os estudos junto ao projetista estrutural serão custeados pelo Usuário.
- 6.11. Materiais abrasivos como areia, cimento, tijolo etc., deverão estar adequadamente ensacados para transporte por meio do referido carrinho com rodas de borracha.
- 6.12. O Usuário, será responsável pela perfeita limpeza dos elevadores, corredores e outras áreas por onde transitarem materiais de construção ou entulhos.
- 6.13. Fica inteiramente ao encargo do responsável pela obra, a retirada de lixo e entulho da mesma e a contratação de transporte e destinação, adequada a sua remoção. Todo o entulho e lixo proveniente da reforma da unidade deverão ser retirados e depositados diretamente no caminhão ou caçambas apropriadas e atendendo às legislações sobre triagem de resíduos da construção civil, não podendo ficar estocados nas dependências comuns do edifício.
- 6.14. Todo entulho e qualquer material ou ferramenta que entrar ou sair da obra, deverá ser acondicionado em embalagens apropriadas, e transportado em carrinhos com rodízio de borracha a fim de preservar o piso das áreas comuns do edifício. É proibida a permanência de lixo de obra, ou caçambas, na área de carga e descarga durante o período diurno.

6.15. Durante o processo de ensacamento do entulho deve-se borrifá-lo com água sem excesso, para evitar o levantamento de poeiras.

6.16. O transporte de materiais ou equipamentos somente poderá ser realizado pelo elevador de carga disponibilizado pelo edifício. Será realizada uma vistoria no elevador antes do uso pelo locatário, tornando-se responsável por danos causados ao mesmo. O elevador possui as seguintes características:

Capacidade de carga : 1.350Kg

Dimensões da cabina : L = 180cmx164cm H = 300cm

Portas internas L= 110 cm, H= 200cm

7. HORÁRIOS DE TRABALHO E EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

7.1. O canteiro de obras de cada unidade privativa compreende o seu próprio espaço físico, sendo absolutamente vedada a utilização de qualquer área comum para este fim.

7.2. Todas as atividades de obra e todas as despesas advindas destas estarão sob a responsabilidade do ocupante e seus contratados.

7.3. Deverá estar disponível no local da obra cópia da revisão mais recente do projeto analisado e aprovado pela Administração do Condomínio. Os projetos aprovados deverão ser seguidos fielmente.

7.4. Acima de tudo, devem ser preservadas a segurança e tranqüilidade necessárias ao desenvolvimento das atividades normais desta edificação comercial. Assim, a execução de quaisquer serviços deve respeitar os horários estabelecidos neste manual.

7.5. Quaisquer obras nas unidades privativas serão permitidas, somente, de segundas às sextas-feiras das 19:00 às 06:00 horas; aos sábados das 09:00 às 22:00 horas; domingos e feriados das 09:00 às 22:00 horas.

7.6. Fora destes horários, somente serão permitidas intervenções de emergência ou execução de serviços que não produzam barulho, cheiro, poeira ou qualquer incômodo ou transtorno aos demais Usuários e/ou aos demais vizinhos ou ainda ao regular funcionamento do edifício, mediante aprovação previa da Administração do Condomínio.

7.7. Durante a fase de obras somente será permitido o acesso de profissionais autônomos ou de empregados que trabalhem sob regimento das Consolidações das Leis Trabalhistas e Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego, devidamente cadastrados junto à Administração do Condomínio.

7.8. É terminantemente proibida a instalação de alojamento no interior da unidade ou em qualquer outra dependência do edifício.

- 7.9. Não é permitido fazer refeições nas áreas comuns do edifício.
- 7.10. É proibido uso de rádio, estéreos ou qualquer outro equipamento produzindo barulho ou vibração, que interfira no conforto e bem estar dos demais usuários do Edifício com emissão de ruídos acima dos níveis especificados pela legislação específica.
- 7.11. Só é permitido o preparo das argamassas dentro do espaço de cada unidade.
- 7.12. Durante todo o período de execução das obras é obrigatória a permanência das duas unidades extintoras existentes na unidade privativa.
- 7.13. Por razões de segurança, não é permitido acender fogueiras ou qualquer tipo de fogareiro no interior das unidades privativas.
- 7.14. É terminantemente proibido portar arma de fogo, ou arma branca, mesmo quando devidamente registrada em repartição policial.
- 7.15. Os sinistros por incêndio surgem, na maioria das vezes, a partir de curto-circuito nas instalações elétricas, utilização incorreta de 'benjamins', lâmpadas superaquecidas, cigarros acesos, vapores voláteis de tintas, vernizes e colas. Deverá ser observado rigoroso controle das normas de segurança, sendo o ocupante responsável pelos danos que vier a causar por sua negligência ou imperícia.
- 7.16. O ocupante é o único responsável pela guarda dos materiais, ferramentas e objetos mantidos no interior da unidade privativa durante todo o período de obras.
- 7.17. Deve-se manter o asseio no canteiro de obras fazendo constantes limpezas.
- 7.18. Deve-se manter constantemente na porta de acesso a unidade, um ou mais panos úmidos para limpeza das solas dos sapatos, evitando o transporte de sujeira ao hall e elevadores.
- 7.19. Os funcionários das obras deverão ser orientados a realizar sua higiene pessoal no interior da unidade e nunca nos sanitários ou áreas comuns do edifício.
- 7.20. Somente será permitida a entrada no condomínio de prestadores de serviço e/ou sub-contratados devidamente registrados, cabendo ao respectivo Usuário, total responsabilidade pela comprovação desta condição, bem como o fornecimento, orientação, controle e verificação do adequado e constante uso dos devidos Equipamentos de Proteção Individual (E.P.I.), sem os quais não poderão permanecer na obra (O proprietário, o incorporador, o dono da obra ou o condômino de unidade imobiliária cuja contratação da construção, reforma ou acréscimo não envolva cessão de mão-de-obra, são solidários com o construtor, e este e aqueles com a subempreiteira, pelo cumprimento das obrigações para com a Seguridade Social).
- 7.21. Quando ocorrer acidente, este deve ser acompanhado pelo responsável pela obra que

deverá tomar as providências cabíveis em acordo com as Normas de Segurança e Medicina do Ministério do Trabalho, com a devida comunicação (CAT).

- 7.22. Todos os acidentes deverão ser formalmente informados a Administração do Condomínio para acompanhamento, sem que isto implique em sua corresponsabilidade, que novamente ressalta-se, cabe única e exclusivamente ao Usuário.
- 7.23. Os ocupantes ou seus contratados não deverão retirar de seus lugares próprios, quaisquer objetos ou materiais do Condomínio (tais como: extintores, aparelhos telefônicos etc.) sem autorização prévia da Administração do Condomínio.
- 7.24. É expressamente proibida, aos construtores, a manipulação de quaisquer instalações pertencentes às áreas comuns do edifício, tais como registros de água gelada, registros de sprinklers, tubulações, instalações elétricas, e outros, sem prévia autorização.
- 7.25. Quando necessário o fechamento de válvula de governo da rede sprinklers, deverá ser solicitado também acompanhamento do corpo técnico do Edifício, e caso estejam envolvidos custos com horas extras, estes deverão ser a cargo do Usuário ou seus subcontratados. Juntamente com o referido procedimento, deverá ser apresentado um Termo de Assunção de Responsabilidade a fim de que o Usuário assuma a responsabilidade por qualquer sinistro que eventualmente possa ocorrer em função do aludido fechamento.
- 7.26. Caso seja necessário procedimento de “inibição” de algum detector de incêndio, deverá estar aprovado o Formulário para Autorização Especial pela Administração do Condomínio, bem como apresentado um Termo de Assunção conforme descrição acima.
- 7.27. A utilização de chumbadores de expansão com instalação através de equipamentos a base de pólvora, só será permitida com apresentação de documentos que comprove a habilitação do instalador.
- 7.28. É de inteira responsabilidade do responsável técnico pela obra quaisquer danos causados por seus contratados às unidades privativas vizinhas durante o período de obras, tendo o mesmo que ressarcir ou consertar eventuais estragos.
- 7.29. Caberá ao ocupante ou responsável pela obra, providenciar toda e qualquer proteção especial que for necessária aos serviços no interior de sua unidade.
- 7.30. Caso sejam instalados cadeados ou travas nas portas dos andares (banheiros, áreas técnicas etc.), a Administração do Condomínio deve ser comunicada.
- 7.31. Poderá a Administração do Condomínio suspender qualquer trabalho no interior da unidade que a seu critério fique evidenciado o risco de acidentes ou esteja em desacordo com o regimento interno do edifício.
- 7.32. Esta suspensão dos trabalhos não exime o ocupante ou o responsável pela obra, das obrigações e penalidades previstas no contrato e referentes prazos de término da obra.

7.33. Quaisquer serviços de reforma e/ou mudança deverão ser executados de segunda a sexta-feira entre 19:00h e 07:00h do dia seguinte, aos sábados, domingos e feriados 24:00h, sob pena de interrupção por parte da administração.

7.34. As autorizações de acesso para prestadores de serviços que irão trabalhar na execução de obras ou mudanças deverão ser encaminhadas à administração do condomínio, com antecedência de no mínimo 24 horas, de segunda a sexta-feira, das 9:00h às 17:00h, via e-mail(castellobranco.sup@cbre.com.br/castellobranco.oper@cbre.com.br). A responsabilidade pela emissão das autorizações é da empresa ocupante, onde se realizará o serviço, a menos que esta empresa delegue esta atribuição por escrito ao prestador do serviço.

Nestas autorizações devem constar os seguintes dados:

- Nomes das empresas prestadoras de serviços;
- Nomes e RGs dos funcionários ou prestadores de serviços envolvidos;
- Datas e períodos de validade das autorizações.

Lembrando que estas tem um prazo de validade de 30 dias corridos, necessitando de mais tempo, encaminhar nova solicitação.

As autorizações de acesso de veículos deverão ser encaminhadas diretamente à administração do condomínio.

8. FISCALIZAÇÃO DA OBRA

8.1. Durante a obra, a Administração do Condomínio, representada pelos seus funcionários e prepostos, deverá ter livre acesso as dependências da unidade, a qualquer tempo, para verificação, fiscalização e orientação para o cumprimento do projeto aprovado e atendimento das normas técnicas e de segurança na execução dos trabalhos.

8.2. Aos agentes de segurança patrimonial mantidos no edifício também caberá fiscalizar o cumprimento do disposto nestas normas.

8.3. Qualquer irregularidade (execução em desacordo com o projeto, inobservância das normas técnicas e de segurança, ou execução desrespeitando horários, etc) deverá ser sanada no prazo estabelecido pela Administração do Condomínio.

8.4. Em caso do não atendimento das solicitações da vistoria, a Administração do Condomínio poderá determinar a paralisação das atividades.

8.5. O não cumprimento da determinação pela equipe executando a obra poderá ocasionar a retirada da mesma e embargo total da obra.

8.6. A obra só poderá ser liberada após cumprimento da determinação solicitada.

9. REGRAS DE CONVIVÊNCIA E SEGURANÇA DURANTE A EXECUÇÃO DE OBRAS

9.1. Não será permitida a colocação de caçambas nas áreas comuns do edifício, sendo que o entulho gerado deverá ser ensacado, recolhido e destinado às caçambas, na entrada secundária do prédio, para a locação das mesmas. (RUA SILVA JARDIM, 25).

9.2. Guarda de materiais. Cada fornecedor será responsável pela posse e guarda de seus materiais e pertences pessoais, incluindo ferramental.

9.3. Refeitório/Vestiários

As empresas executoras de obras e reformas não poderão utilizar o refeitório nem os vestiários situados nas áreas comuns do empreendimento, pois os mesmos se destinam aos prestadores de serviços do condomínio. É expressamente proibido o aquecimento de marmitas dentro dos andares em obras, salvo se usado um microondas.

9.4. Depósito de Materiais

Não poderá ser disponibilizado nenhum espaço comum para armazenagem de material destinado as obras em áreas privativas.

9.5. Fica sob total responsabilidade do usuário a conservação da limpeza das áreas comuns do edifício e a orientação de todos os prestadores de serviço, sendo que o ocupante será responsabilizado por eventuais danos causados por seus contratados.

9.6. Uso racional da água

Caso sejam projetadas instalações hidráulicas adicionais no escritório (copa, sanitários e lavabos), especificar dispositivos economizadores de água, tais como: bacias com caixa acopladas dual-flush e torneiras automáticas para lavatórios; Site recomendado: www.deca.com.br para maiores informações sobre dispositivos economizadores de água.

9.7. Será de total responsabilidade das empresas executoras a segurança dos funcionários e das instalações, porém o condomínio se reserva o direito de interromper quaisquer atos inseguros, comprovados pela administração predial.

9.8. Os serviços poderão ser paralisados a qualquer tempo caso alguma irregularidade seja observada.

9.9. Os funcionários das empresas prestadoras de serviços deverão restringir-se aos andares em obras. Não podendo acessar outros andares ou as escadas, estas salvo em casos de emergência, quando deverão descer diretamente até o térreo e relatar quaisquer anormalidades à segurança do condomínio. Estando sujeitos à penalidades.

- 9.10. Serviços que necessitem da utilização de botijão de gás somente poderão ser executados após autorização da administração. Observação: Não será permitida a entrada no prédio de botijão sem a válvula de segurança.

10. INFORMAÇÕES GERAIS

- 10.1. Por força de lei, os condomínios são obrigados a efetuar seguro contra incêndio e responsabilidade civil. Atualmente esta modalidade conhecida como multi-risco é mais abrangente, não havendo necessidade de fazer-se uma apólice contra incêndio de forma individual. Porém seria conveniente que os ocupantes de cada unidade efetuassem seguro "DE CONTEÚDO", abrangendo incêndio e roubo das divisórias internas, instalações, máquinas e equipamentos, além do derrame de chuveiros automáticos.
- 10.2. Não é permitido o armazenamento de gases combustíveis sobre qualquer forma no interior das edificações, assim resta claro que não é possível a utilização de GLP em edifícios comerciais. Outrossim, as companhias seguradoras não cobrem este risco.
- 10.3. Objetivando a segurança a vida dos usuários da edificação, este condomínio, assim como cada unidade privativa, no caráter de empresas (atendimento também aos itens 23.1.1-d e 23.8 da NR-23), deve contar com uma Brigada de Incêndio. A Administração do Condomínio oferece anualmente curso específico de formação, treinamento e reciclagem aos Usuários, bem como no mínimo 2 (dois) treinamentos de abandono da edificação em situação de emergência.
- 10.4. O condomínio contará com a manutenção do sistema de segurança contra incêndio, manutenção elétrica das áreas comuns, manutenção das bombas de recalque e água servida, paisagismo, limpeza dos vidros da fachada, desinsetização, limpeza de poços de água servida, limpeza dos reservatórios de água potável e brigada de incêndio. Estes itens terão início de forma escalonada e de acordo com as necessidades, preferencialmente sempre na forma preventiva.
- 10.5. Será retirada da obra toda pessoa, estando ou não, a serviço da obra, que estiver alcoolizada, que promover arruaça, furtar ou ocasionar algum dano às instalações do edifício ou a terceiros ou que a juízo da Administração do Condomínio tenha presença julgada inconveniente.
- 10.6. Não é permitido nenhum tipo de propaganda, cartaz ou sinalização interna ou externa sem a prévia aprovação da Administração do Condomínio.
- 10.7. A data da ocupação da unidade privativa para uso final (instalação da empresa), bem como a data de execução das mudanças relativas a esta, deverão ser informados a Administração do Condomínio com 15 dias úteis de antecedência.

- 10.8. Os nomes e documentação de todos os funcionários da empresa a ser instalada deverão ser informados à Administração do Condomínio com 15 dias úteis de antecedência para confecção, cadastramento e liberação dos cartões de acesso.
- 10.9. Comunicações à Administração devem ser realizadas por escrito, via formulários padrão.
- 10.10. Quaisquer dúvidas, decorrentes deste Manual, poderão ser esclarecidas com a Administração do Condomínio deste Edifício, ao qual cabe a análise dos projetos, liberação e vistorias das obras.