



TRIANON  
CORPORATE

**MANUAL DE EXECUÇÃO DE  
OBRAS E REFORMAS**

**ATUALIZADO EM MARÇO DE 2021**

**CBRE**

03/2021

## ÍNDICE

1. Introdução.....	03
2. Documentação para início de obras e reformas.....	04
3. Execução de obras e reformas.....	05
3.1 Horário de realização dos serviços.....	05
3.2 Acesso de prestadores de serviços.....	06
3.3 Entregas, transporte e retirada de materiais .....	06
3.4 Regras especiais para execução de obras e reformas.....	07
3.5 Regras gerais durante a execução de obras e reformas.....	08
3.6 Locação de Caçamba .....	08
4. Fiscalização de obras e reformas.....	08

Anexo I – Formulário de solicitação de autorização de entrada.....	10
--	----

Este documento foi desenvolvido pelo departamento de Planejamento, Implantação e Controle da CBRE, Concedido exclusivamente para utilização do **Edifício Trianon Corporate**. Cópia total ou parcial somente com a autorização por escrito da CBRE SERVIÇOS DO BRASIL LTDA.

CBRE  
 Av. das Nações Unidas, 14.171 - Edifício Crystal Tower, 18º andar  
 Rochaverá Corporate Towers - CEP: 04.794-000 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 3186-390

03/2021

## 1. INTRODUÇÃO

Este manual tem a finalidade de orientar os usuários em relação às normas e diretrizes para execução de obras no Edifício Trianon Corporate.

Para situações, não detalhadas neste manual, a administração condominial deverá ser consultada antes da continuidade dos serviços.



03/2021

## 2. DOCUMENTAÇÃO PARA INÍCIO DE OBRAS E REFORMAS A *ABNT NBR 16.280*

2.1 Para execução de obras de adequação e reforma dos pavimentos/conjuntos deverá ser apresentada proposta de reforma contendo os projetos específicos das disciplinas intervenientes, os memoriais descritivos de construção, instalação e sistemas, as responsabilidades técnicas (ART/RRT), pelos mesmos:

- Projetos de arquitetura;
- Projetos de instalações elétricas;
- Projetos de instalações hidráulicas;
- Projetos de instalações de ar condicionado e ventilação;
- Projetos de Prevenção e combate a incêndios;
- Projetos estruturais, quando necessários.

2.2 Os projetos deverão seguir todas as normas vigentes, bem como legislações específicas, quando aplicáveis.

2.3 Todas as informações técnicas, necessárias aos projetos de ocupação, estão disponíveis no manual do síndico, e/ou projetos do condomínio, os quais deverão ser solicitados à administração.

2.4 Os projetos serão analisados e aprovados pelos profissionais indicados pela administração do condomínio, estando certo que o custo será do usuário demandante.

2.5 A responsabilidade pela contratação e envio destes projetos aos consultores indicados é de responsabilidade do usuário. O custo desta análise deverá ser negociado diretamente com o consultor de projetos.

2.6 O Usuário demandante será responsável em atualizar junto ao Corpo de Bombeiros via FAT o Projeto Técnico de Prevenção e Combate a Incêndio.

2.7 Após a análise e aprovação dos projetos deverão ser encaminhados, para administração do condomínio, os seguintes documentos impressos e arquivo eletrônico:

- **Projetos aprovados com as respectivas ARTs;**
- **Memorial descritivo da obra civil e de instalações;**
- **Aprovação do projetista indicado pelo condomínio;**
- **Carta de autorização de obra emitida pelo proprietário do andar/conjunto;**
- **ART de execução da obra;**
- **Seguro de Responsabilidade Civil ou de Riscos de Engenharia;**

03/2021

**- Relação completa contendo nome, e-mail, telefones de contato, função e empresa dos responsáveis pela obra.**

Observação: Os arquivos eletrônicos dos projetos deverão ser no formato PDF e DWG.

**Após a entrega e conferência de toda documentação obrigatória será autorizado início das obras.**

2.8 Caso seja necessária a desmontagem de instalações existentes do andar, como divisórias, forros e piso elevado, esta desmontagem poderá ser autorizada antes da aprovação final dos projetos, porém deverão ser entregues a Carta de autorização de obra emitida pelo proprietário do andar/conjunto, ART de execução de obra e seguro de responsabilidade civil e riscos de engenharia.

2.9 Deverá ser elaborado as built após a conclusão de toda reforma/adequação, considerando as modificações efetivamente implantadas durante as obras e instalações. O as built de todas as disciplinas deverá ser entregue na administração do condomínio em até 10 dias úteis da conclusão sob pena de multa condominial.

### 3. EXECUÇÃO DE OBRAS E REFORMAS

#### 3.1 Horário de realização dos serviços

3.1.1 A execução de obras e reformas somente será autorizada nos seguintes horários:

**Segunda a Sexta-feira – das 18h00 às 06h00** (Por se tratar de uma região residencial, as atividades ruidosas deverão ser realizadas das 18h00 às 22h00);

**Sábados - 24 horas –** (Por se tratar de uma região residencial as atividades ruidosas deverão ser realizadas das **07h00 às 22h00**);

**Domingos e feriados – 24 horas.** (Sem atividades ruidosas)

**Segunda a Sexta-feira – das 18h00 às 06h00** (Por se tratar de condomínio comercial, as atividades que inalam odores deverão ser realizadas das 18h00 às 22h00); ou **Sábados, Domingos e Feriados – 24 horas.**

**NOTA:** A execução de obras e reformas no horário comercial, serão excepcionalmente autorizadas, durante o período que o prédio estiver desocupado.

#### 3.2 Acesso de prestadores de serviço

03/2021

3.2.1 As autorizações de acesso dos prestadores de serviço, que executarão a obra deverão ser enviadas para a administração do condomínio com antecedência mínima de 24 horas, de segunda a sexta-feira, das 9h00 às 17h00, mediante formulário específico preenchido (**Anexo I**).

3.2.2 A responsabilidade pela emissão das autorizações de acesso é da empresa ocupante onde se realizará o serviço. A emissão da autorização de acesso poderá ser realizada pela empresa responsável da obra, mediante autorização prévia por escrito da empresa ocupante.

3.2.3 Não será autorizado o acesso de nenhum prestador de serviço que não esteja previamente autorizado pelo responsável pela obra.

### 3.3 Entregas, transporte e retirada de materiais para obras e reformas

3.3.1 A entrega dos materiais para obras e reformas deverá ocorrer nos seguintes horários: (Com autorização prévia de no mínimo 24 horas de antecedência)

**Segunda a Sexta-feira – 24 Horas**  
**Sábados, domingos e feriados – 24 horas.**

3.3.2 As entregas ocorrerão pelo carga e descarga com acesso pelo 1º subsolo do condomínio e o transporte até o respectivo andar ocorrerá exclusivamente pelo elevador de serviço.

3.3.3 Caso tenham entregas destinadas a outros andares, o elevador de serviço deverá ser compartilhado alternadamente entre estes andares. Não será permitida a reserva de elevadores.

3.3.4 A retirada de materiais e entulho deverá seguir o mesmo período e procedimento informado para as entregas.

3.3.5 O entulho deverá ser armazenado dentro da área da obra até o transporte para caçambas e remoção. Não será permitido deixar caçambas nas áreas internas do condomínio após o horário autorizado para obras, devendo estas serem entregues e retiradas no mesmo período.

### 3.4 Regras especiais para execução de obras e reformas.

3.4.1 A readequação do sistema de chuveiros automáticos (sprinklers), quando necessária, somente poderá ser iniciada após despressurização e drenagem do

03/2021

sistema. A despressurização e drenagem do sistema deverá ser solicitada por escrito para administração, com antecedência mínima de 3 dias úteis, a qual somente ocorrerá após a comunicação da seguradora do edifício. A Administração poderá repassar uma taxa a empresa demandante a fim de suprir o descarte de água no momento da drenagem da rede.

3.4.2 Qualquer intervenção nos sistemas de chuveiros automáticos somente poderá ocorrer após a confirmação da drenagem do sistema pela administração condominial, para evitar o risco de acidentes.

3.4.3 As intervenções no Sistema de Detecção e Alarme de Incêndios (SDAI) e Automação Predial, deverão ser realizadas, preferencialmente, pela empresa responsável pela manutenção do sistema do edifício. Caso o responsável pela obra opte por realizar as intervenções com outra empresa, esta ocorrerá somente na área privativa, sendo que, a programação da Central de detecção e alarme de incêndio será realizada exclusivamente pela empresa responsável pela manutenção do sistema do edifício. Em ambas as situações, os custos deverão ser negociados diretamente com a empresa indicada.

3.4.5 Caso seja necessária a utilização de gás inflamável, para a realização de alguma instalação, o transporte, bem como o período de utilização, deverá ser acompanhado por profissional indicado pelo condomínio. Após o término da utilização o recipiente contendo o gás inflamável deverá ser retirado das dependências do edifício, não sendo permitida sua permanência fora do período de utilização.

3.4.6 As furações na laje, quando necessárias, ou a instalação de equipamentos que ultrapassem o limite de carga da laje (Ex.: arquivos deslizantes), somente poderão ocorrer após análise e aprovação do projetista estrutural do edifício. O custo desta análise deverá ser negociado diretamente com o projetista.

3.4.7 Durante o período de execução das obras, o responsável deverá manter os equipamentos de prevenção e combate a incêndios operacionais, bem como a quantidade e tipo adequado de extintores.

3.4.8 As intervenções no sistema de Ar Condicionado devem ser realizadas por empresa homologada e credenciada pelo fabricante Daikin. A consulta deve ser realizada no site do fabricante. Após a consulta deve ser enviado ao Condomínio a Carta homologada dessa empresa, assinada pelo fabricante.

Após o término da obra, deverá ser entregue ao Condomínio o AS BUILT da modificação e o restart up assinado pela Daikin.

Após cumpridas essas demandas, a empresa mantenedora do Contrato de Manutenção do Condomínio passa a exercer as manutenções preventivas do Ar Condicionado.

## **3.5 Regras gerais durante a execução de obras e reformas.**

3.5.1 A circulação do pessoal de obra deverá ocorrer exclusivamente na área da obra ou meio do elevador de serviço para acessar ou sair da área de obra. Não é

03/2021

permitida a circulação em outros andares ou áreas comuns do condomínio exceto as áreas comuns destinadas a entrada e saída do edifício.

3.5.2 O condomínio não fornecerá área de vestiário ou refeitório para o pessoal de obra. Todas estas áreas deverão ser alocadas exclusivamente na área da obra.

3.5.3 A segurança do edifício proibirá o acesso de qualquer pessoa que esteja aparentando sinais de embriagues ou de estar sob efeito de drogas. O responsável pela obra será comunicado imediatamente sobre este tipo de ocorrência.

3.5.4 A obra poderá ser paralisada a qualquer momento caso sejam constatadas irregularidades ou atos inseguros.

3.5.5 O locatário é responsável por qualquer prejuízo que der causa, seja ao condomínio ou a terceiros.

3.5.6 As despesas operacionais provenientes de obras privativas, como equipe complementar de controlador de acesso e limpeza, poderão ser repassadas aos locatários como despesa privativa reembolsável.

### 3.6 Locação de Caçambas.

3.6.1 A locação de caçambas deve ser comunicada a administração com no mínimo 24 horas de antecedência, a mesma poderá permanecer no carga e descarga do condomínio, no horário abaixo:

**De Sexta Feira a partir das 22:00 à Domingo 22:00**

## 4 FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E REFORMAS

4.1 Deverá ser garantido para administração condominial, ou empresa por ela indicada, acesso total e irrestrito ao local dos serviços, visando o acompanhamento e fiscalização da obra.

4.2 Constatada quaisquer irregularidades o responsável pela obra será comunicado e deverá providenciar as devidas correções imediatamente. Caso as irregularidades não sejam sanadas a administração condominial paralisará a obra, bem como providenciará a retirada de todas as pessoas do local da obra.

4.4 Constatada qualquer irregularidade que represente risco ao edifício a obra será paralisada imediatamente, independentemente da comunicação ao responsável, bem como serão tomadas as medidas corretivas necessárias para garantir a segurança do edifício e de seus usuários.



03/2021

**Observação: Este Manual de Obras é orientativo e não exige a consulta ao Manual dos Proprietários**

