



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLANGE, CNPJ nº 73.227.472/0001-55, SITUADO NA RUA PAISSANDU, 162 – FLAMENGO – RJ, REALIZADA EM 9 DE DEZEMBRO DE 2014.

Aos nove dias do mês de dezembro do ano de dois mil e quatorze, às 19h30min, em segunda e última convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária, no átrio do Edifício Solange, situado na Rua Paissandu, 162, Flamengo, os coproprietários do **Condomínio do Edifício Solange**, situado no mesmo endereço, nesta Cidade, convocados que foram por edital publicado no jornal “Expresso”, edição de 27 de novembro de 2014 e distribuído a todos os moradores, em cumprimento a decisão da Assembleia Geral Extraordinária de 14 de novembro de 2014. Presentes os condôminos ou procuradores representantes das unidades autônomas que assinaram o livro de presença às páginas 2/2v, que passa a integrar a presente ata, aberto em razão da não apresentação do livro usualmente utilizado pela administradora Estasa para os atos assembleares deste Condomínio, e ausentes a Sra. Síndica Ernestina Cintra e representantes da administradora da Estasa, foi convidado para presidir os trabalhos o Sr. Ricardo Pires de Mello, representante da unidade 708, que indicou a Sra. Érica Carpin, representante da unidade 808, para secretariar a mesa. Face ao grande número de presentes, a Sra. Raquel Dias Fernandes Volpi, representante das unidades 215, 308, 412, 502 e 814, também foi convidada a auxiliar os trabalhos da mesa, na conferência de procurações e controle das assinaturas no livro de presença. O Sr. Presidente indagou à plenária se era do conhecimento de todos o teor da ata da Assembleia Geral Extraordinária de 14 de novembro de 2014 e se, assim, poderia dispensar sua leitura. Diante da concordância da plenária, a referida ata foi considerada aprovada, por unanimidade, sem qualquer ressalva. Passou-se, então, à discussão e deliberação sobre a ordem do dia, publicada no Edital de Convocação, a saber: 1 - Análise do laudo de vistoria técnica e das obras ali apontadas, do escalonamento de suas etapas e prioridades e do prazo para apreciação e aprovação de orçamentos; 2 - Análise sobre propostas de alteração da Convenção do Condomínio; 3 - Análise e deliberação sobre propostas de Regulamento Interno do Edifício e de Regulamento de Obras e Serviços; 4 - Eleição dos membros da Comissão de Obras e Serviços; 5 - Regulamentação da utilização do salão de festas; 6 - Regulamentação do limite do uso de procuração por pessoa; 7 - Assuntos Gerais. Passando-se ao **item 1 da ordem do dia - análise do laudo de vistoria técnica e das obras ali apontadas, do escalonamento de suas etapas e prioridades e do prazo para apreciação e aprovação de orçamentos**, o Sr. Presidente passou à leitura do Laudo Técnico de Vistoria Predial lavrado pelo Arquiteto/Engenheiro de Segurança Carlos Ernesto Gusmão, CAU/RJ nº A88506-1 e apresentado em papel timbrado da empresa Guzman Arquitetura e Engenharia Ltda., que passa a integrar a ata, como anexo. O Sr. Presidente sublinhou que o Laudo Técnico, emitido em 20 de junho de 2014, concedeu prazo de 450 dias ao Condomínio para correção dos itens ali elencados e que questionava o fato de a Sra. Síndica e a administradora Estasa retardarem por mais de 145 dias sua divulgação e a consequente convocação de assembleia do Condomínio para o necessário debate sobre os procedimentos corretivos. O Sr. Presidente narrou que, quando finalmente a Sra. Síndica e a administradora Estasa convocaram a Assembleia, no dia 14 de novembro de 2014, o Laudo Técnico não foi apresentado à plenária porque, segundo apurou depois, teria sido perdido pelos responsáveis pela administração do Condomínio, com as 28 fotos, no formato 10x15 citadas às fls. 1 do referido documento, o que, em sua opinião, denotava não apenas o descaso como também a forma atabalhoada e irresponsável com que os assuntos da coletividade do Edifício Solange vem sendo tratados. O Sr. Presidente ressaltou que não há, em todo o texto do Laudo Técnico, a palavra “emergencial” e que classificá-las desta forma poderá ter sido uma criação maliciosa dos administradores do Condomínio para fazer aprovar um conjunto fechado de intervenções que une obras importantes, como a da marquise e as das fachadas, com meras providências administrativas, como a aquisição de luminárias de emergência, alertando para o risco de esses custos receberem sobrepreços por estarem sendo contratados por meio de empresas, quando a administração do Condomínio poderia adquirir esses produtos no mercado, cujos melhores modelos, com 30 LEDs, custam cerca de R\$ 26,00, e contratar um eletricitista para executar as instalações nas escadas. Segundo o Sr. Presidente, o mesmo procedimento poderia ser adotado para outras correções indicadas no Laudo Técnico, como a instalação do sistema de para-raios e a aquisição de lixeiras de coleta seletiva, estas disponíveis em quaisquer grandes supermercados ou lojas de material de limpeza. O Sr. Presidente frisou que a contratação de uma só empresa para execução de todos os procedimentos indicados no Laudo Técnico abre as portas para negociações altamente lesivas aos interesses do Condomínio, já que, para cada uma das diferentes especificidades das intervenções propostas no Laudo Técnico, são encontradas dezenas de empresas especializadas no mercado, que acabariam sendo subcontratadas por uma única empresa, com sobrepreço. A Sra. Raquel Dias Fernandes Volpi, representante das unidades 215, 308, 412, 502 e 814, expôs à

Assamblea que o "site" na internet da administradora Estasa não permite acesso a recibos, que os registros em balancetes são confusos e os administradores inacessíveis e questionou o alto custo do Laudo Técnico - R\$ 7.000,00, pagos integralmente pelo Condomínio no mês de junho de 2014, sendo uma parcela no dia 6 e outra no dia 26, ambas de R\$ 3.500,00. O Sr. Presidente comentou que esse fato também denota a falta de empenho ou de competência dos atuais administradores na busca por melhores condições para o Condomínio em suas contratações, revelando ter obtido do mesmo profissional, Sr. Carlos Ernesto Gusmão, no mesmo mês de junho de 2014, uma proposta de apenas R\$ 2.700,00 para elaboração do Laudo Técnico de Vistoria para o edifício vizinho, Condomínio Muirapiranga, para pagamento em três parcelas de R\$ 900,00, destacando que essa proposta está datada de 25 de junho de 2014, ou seja, véspera do pagamento da última parcela contratada pelos administradores do Condomínio Solange. No debate sobre propostas para realização das obras consideradas de maior vulto, o Sr. Presidente comunicou ter recebido propostas de duas empresas especializadas em reformas - Arqtech Reformas e Pinturas e Uniarte Pinturas Ltda. - para as obras da marquise e das fachadas, e duas propostas de empresas especializadas em para-raios - Jacowatts Instalações e Manutenção Ltda. e Bertolletti Casa dos Bombeiros - para a instalação do SPDA - Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas e recarga de extintores, que serão encaminhadas à futura Comissão de Obras e Serviços, para análise, ressaltando que os demais itens do Laudo de Vistoria podem ser adquiridos no mercado e os pequenos trabalhos de alvenaria podem ser realizados por profissionais autônomos, facilmente encontráveis, oferecendo-se para indicar alguns nomes que já prestaram bons serviços para o Condomínio Muirapiranga, por preços justos. No **item 2 da ordem do dia - análise sobre propostas de alteração da Convenção do Condomínio**, foi deliberado que, a partir desta data, poderão ser encaminhadas propostas de alteração da Convenção do Condomínio, para elaboração de minuta a ser amplamente divulgada e posteriormente debatida em assembleia. A Sra. Érica Carpim, representante da unidade 808, lembrou que a aprovação de uma nova Convenção dependerá do voto de dois terços dos condôminos, o que não será impossível se todos os presentes se mobilizarem, buscando o apoio de seus vizinhos hoje ausentes. No **item 3 da ordem do dia - análise e deliberação sobre propostas de Regulamento Interno do Edifício e de Regulamento de Obras e Serviços**, foram distribuídas cópias de minuta de Regulamento Interno, cujo inteiro teor passa a ser incorporado à presente ata, como anexo, para deliberação na próxima assembleia. Na sequência, o Sr. Presidente informou que a ata da Assembleia Geral Extraordinária de 14 de novembro de 2014 incorporou a minuta do Regulamento de Obras e Serviços para torná-la do conhecimento de todos, razão porque indagava à plenária se haviam reparos ou emendas ao texto. Sem qualquer proposta de alteração por parte dos presentes, colocou em votação o texto final do Regulamento de Obras e Serviços do Condomínio do Edifício Solange, que restou aprovado, por unanimidade. Na sequência, em debate o **item 4 da ordem do dia - eleição dos membros da Comissão de Obras e Serviços**, foram eleitos para compor a Comissão de Obras e Serviços do Condomínio do Edifício Solange a Sra. Helena Stigger Granitoff, da unidade 814, a Sra. Havana Alicia de Moraes Pimentel Marinho, da unidade 701, e o Sr. Caio Ozorio Martins, da unidade 1115. O Sr. Presidente definiu, ainda, que a aprovação do Regulamento de Obras e Serviços e a composição da Comissão de Obras e Serviços, deliberações adotadas por unanimidade, serão comunicadas à Sra. Síndica e à administradora Estasa, para conhecimento, uma vez que decisões aprovadas por assembleia obrigam a todos, inclusive aos ausentes. Em discussão o **item 5 da ordem do dia - regulamentação da utilização do salão de festas**, o Sr. Presidente informou que a matéria já se encontra contemplada na minuta de Regulamento Interno, distribuída quando da discussão do item 3, e que será debatida e deliberada em assembleia posterior. Condôminos presentes lembraram que o salão de festas poderá ser um grande problema para o Condomínio, por não possuir revestimento acústico e, assim, causar incômodo aos moradores dos primeiros andares pelos ruídos que possa gerar, além de não ter sido ainda legalizado perante os órgãos competentes da Prefeitura. No **item 6 da ordem do dia - regulamentação do limite do uso de procuração por pessoa**, a Sra. Érica Carpim, representante da unidade 808, lembrou que tal regulamentação é matéria de convenção de condomínio e poderá ser incluída nos estudos para a nova Convenção do Condomínio, como definido na discussão do item 2, ficando anotada como sugestão para a elaboração da futura minuta. No **item 7 da ordem do dia - Assuntos Gerais**, o Sr. Kurt Dreyer, representante da unidade 707, abordou a substituição do gradil e do portão de entrada do edifício e, lembrando sua condição de metalúrgico por 27 anos, denunciou a venda do gradil antigo por R\$ 1.500,00, como pretende a Sra. Síndica, como prática de ato lesivo ao patrimônio do Condomínio. O Sr. Presidente afirmou que a obra de substituição do gradil não encontra respaldo na legislação vigente, uma vez que se trata de obra voluptuária e, portanto, passível de aprovação prévia por quórum qualificado de dois terços dos condôminos, de acordo com o art. 1.341 do Código Civil Brasileiro, que passou a ler: "Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende: I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos; II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos." Ainda segundo o Sr. Presidente, as obras voluptuárias estão definidas no art. 96 do Código Civil, a saber: "Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias. § 1º

São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor. § 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem. § 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.” O Sr. Presidente manifestou sua estranheza com o fato de que, com tantas obras classificadas como emergenciais pela própria administração, a Sra. Síndica tenha se ocupado com a substituição de um gradil que estava em bom estado, gerando despesa desnecessária, inoportuna e não autorizada por assembleia, em flagrante desrespeito ao disposto na legislação e às boas práticas administrativas, o que a expõe a ter as contas do exercício rejeitadas e a devolver, aos cofres do Condomínio, o montante dispendido. No mesmo diapasão, o Sr. Presidente leu o art. 1.348 do Código Civil Brasileiro, que trata das competências do síndico, em especial os seguintes incisos: I - convocar a assembleia dos condôminos; IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia e V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores. O Sr. Presidente apontou que a competência prevista no inciso I vem sendo exercida pela Estasa, que é quem, de fato, convoca e realiza as assembleias em sua sede; que a competência prevista no inciso IV foi descumprida a partir do momento em que a Sra. Síndica e os Srs. Conselheiros Fiscais ignoraram determinação da assembleia do dia 14 de novembro de 2014, que, soberanamente, convocou a presente assembleia, definindo, no ato, a data, a hora, o local e a ordem do dia, para, segundo testemunho do condômino Sr. Eduardo Tuffani Monteiro, participar de encontro com membros do Conselho Fiscal e dirigentes da Estasa, na mesma data e horário, na sede da administradora, no intuito de aprovar proposta de empresa para a realização das obras ditas emergenciais, à revelia da maioria dos condôminos, que, no recinto desta Assembleia, a aguardavam desde as dezenove horas; e que, por fim, a Sra. Síndica também se exime de exercer a competência prevista no inciso V, o que se comprova pelos riscos a que vem expondo o Condomínio, apontados no Laudo Técnico de Vistoria Predial analisado na presente Assembleia, que refletem sua má e temerária administração. O representante da unidade 208, Sr. Luiz Antonio Constant Rodrigues da Cunha, registrou que, diante de tantas irregularidades que marcam a atual administração, faz-se necessária e urgente a substituição da Sra. Síndica, no que foi apoiado pelos demais presentes, que se manifestaram no mesmo sentido. O representante da unidade 911, Sr. Luciano Romanieli Oliveira, informou à plenária haver crédito na conta do Condomínio de mais de R\$ 103.000,00 e que a utilização dessa reserva nas obras ditas emergenciais poderá ter sido a razão do súbito empenho da Sra. Síndica e da administradora Estasa em aprovar propostas na Assembleia Geral Extraordinária do dia 14 de novembro último, mesmo sem o Laudo Técnico de Vistoria nas mãos. Findos os debates, a plenária aprovou, por unanimidade, propor a convocação de **Assembleia Geral Extraordinária para o dia 27 de janeiro de 2015**, nas dependências do Condomínio do Edifício Solange, à Rua Paissandu, nº 162, nesta Cidade do Rio de Janeiro, com primeira chamada às 18h30min e segunda chamada às 19h30min, para deliberação sobre a seguinte ordem do dia: 1. Destituição da Síndica, por descumprimento a deliberação da Assembleia Geral Extraordinária de 14 de novembro de 2014, nos termos do art. 1.348 c/c art. 1.349 do Código Civil Brasileiro e prática de outros atos inconvenientes aos interesses do Condomínio; 2. Eleição de Síndico para o biênio 2015/2017. Ficou deliberado que caberá à Estasa os procedimentos para a devida convocação, nos termos da Convenção, respeitada a antecedência mínima de oito dias para a publicação na imprensa e a distribuição do Edital aos Senhores Condôminos e demais moradores. No encerramento dos trabalhos, o Sr. Presidente agradeceu a presença de todos, celebrando ser esse um ato de vital importância para a vida do Condomínio do Edifício Solange, uma vez que, ali, se começava a restaurar a democracia naquela coletividade. Por sua vez, a Sra. Érica Carpim, representante da unidade 808, anunciou que já estão sendo adotadas as providências judiciais cabíveis para sustar todo e qualquer ato da administração que não tenha sido aprovado na presente Assembleia, aduzindo que decisões porventura tomadas em outro recinto sobre os temas da ordem do dia serão declaradas sem efeito por estarem em desacordo com a deliberação originada na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de novembro de 2014, cuja ata foi devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos, bem como serão a Sra. Síndica e a administradora Estasa responsabilizadas pelos danos materiais que venham a causar por prejuízos, contratações e demais despesas contraídas à revelia desta Assembleia. Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente encerrou os trabalhos, às 22:10min, dos quais lavrei a presente Ata, que, com três anexos - Regulamento de Obras e Serviços aprovado, minuta de proposta do Regulamento Interno e Laudo Técnico de Vistoria Predial, vai assinada por mim, Érica Carpim, como secretária, e pelo Sr. Presidente, Ricardo Plres de Mello. Rio de Janeiro-RJ, 9 de dezembro de 2014.

Presidente -

Secretária -

06 04 13 =
REGISTRAR
E SEGURANÇA

REGULAMENTO DE OBRAS E SERVIÇOS

Aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 9 de dezembro de 2014.

1. Este Regulamento disciplina os procedimentos para a execução, a fiscalização, o atesto de conclusão e o pagamento de obras e serviços em áreas ou dependências do Edifício Solange, fixando obrigações do contratado ou fornecedor, bem como orienta a execução de obras internas em unidade residencial que, de alguma forma, impactem ou possam impactar partes comuns do Condomínio ou a normalidade de seus serviços.

1.1. Considera-se obra a realização de construção, reforma, ampliação, alteração, reparação, recuperação, impermeabilização e benfeitoria em geral em unidades residenciais ou áreas de propriedade comum do Edifício, bem como a instalação de qualquer equipamento que provoque ou possa vir a provocar a abertura de vão na alvenaria de paredes, fachadas ou prismas, a sobrecarga nos sistemas elétricos, a emissão de gases letais ou não letais, a alteração dos canais de ventilação ou exaustão do prédio ou a interrupção contínua, descontínua ou momentânea das redes de captação de esgoto ou de distribuição de água, energia elétrica, telefonia ou gás.

1.2. Considera-se serviço a realização de conserto, instalação, limpeza, montagem, desmontagem, adaptação, conservação e manutenção em ambientes, áreas e equipamentos de propriedade do Condomínio, como elevadores, bombas hidráulicas, portas, janelas, portões, jardins, antenas e sistemas de comunicação em geral.

1.3. Considera-se contratado ou fornecedor a pessoa física ou jurídica que, mediante contrato ou proposta aceita, execute obra ou serviço para o Condomínio.

2. A execução de obra em área de propriedade comum do Edifício pressupõe o prévio cumprimento dos seguintes procedimentos, a cargo da Administração, ouvida a Comissão de Obras e Serviços:

- a) análise da oportunidade da obra e sua compatibilidade com os programas e projetos definidos para o exercício;
- b) apreciação do escopo da obra e sua justificativa técnica;
- c) levantamento de orçamentos, preferencialmente de forma segmentada em custo de mão de obra e custo de material a ser consumido.

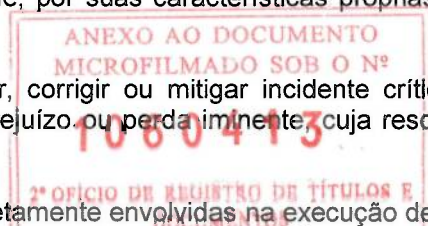
3. A execução de obra interna em unidade residencial pressupõe o prévio cumprimento dos seguintes procedimentos, por parte do condômino ou do responsável pela obra:

- a) comunicação à Administração quanto à necessidade de realização da obra e seu escopo;
- b) análise da demanda por parte da Comissão de Obras e Serviços, que, de acordo com o tipo e a complexidade da obra projetada, poderá requisitar laudo técnico, projeto básico ou projeto executivo, com o fito de melhor instruir seu parecer;
- c) parecer conclusivo da Comissão de Obras e Serviços sobre a obra projetada, em especial quanto a possíveis impactos ou consequências para o ambiente, as estruturas e as instalações do Condomínio, para encaminhamento à Administração, que dele tomará ciência e, se for o caso, adotará as providências pertinentes.

4. Obras e serviços que produzam qualquer nível audível de ruído serão executados, nos dias úteis, de 9 às 18 horas e, aos sábados, de 9 às 13 horas, salvo serviço emergencial, que, por suas características próprias, não terá qualquer restrição de período, data ou horário para sua realização.

4.1. Considera-se serviço emergencial todo aquele que vise sanar, corrigir ou mitigar incidente crítico ou potencialmente perigoso, capaz de originar, produzir ou provocar prejuízo ou perda iminente, cuja resolução exija intervenção imediata.

5. O controle de acesso de pessoas estranhas ao Edifício, direta ou indiretamente envolvidas na execução de obra ou serviço, será feito durante todo o período da intervenção e restringir-se-á à apresentação de carta de



Handwritten signature

identificação firmada pela empresa contratada ou responsável pela obra ou serviço, contendo nome completo e registro de identidade civil de cada profissional, acompanhada da respectiva cédula de identidade, para conferência e anotação, pela Portaria.

6. O transporte de material destinado a obra ou serviço se dará pelo elevador de serviço, nos dias úteis, entre 8 e 17 horas, e, aos sábados, entre 8 e 12 horas, não sendo permitida tal movimentação aos domingos e feriados nacionais, salvo para atender situação emergencial devidamente caracterizada.

6.1. A eventual inoperância do elevador de serviço autoriza a utilização do elevador social para transporte de material, o que, em ambos os equipamentos, somente poderá ser feito após compromisso, por quem nele estará movimentando material, de que arcará com a limpeza do local e demais áreas utilizadas para os deslocamentos e de que não haverá interrupção no fluxo de passageiros daquele elevador além do período estritamente necessário para carga e descarga.

7. É vedado o uso de partes comuns do Edifício para depósito de entulho proveniente de obras e serviços, salvo pelo tempo necessário aos trabalhos de remoção, que não poderá ultrapassar um dia útil.

8. Qualquer intervenção que requeira corte ou suspensão do abastecimento de água, energia, gás ou telefonia será comunicada à Portaria com antecedência mínima de 24 horas, a quem caberá divulgar aos moradores o período de interrupção às unidades residenciais atingidas.

9. A execução de serviços de manutenção preventiva periódica será comunicada à Administração do Edifício por carta, correio eletrônico ou telefone, com antecedência mínima de 48 horas e indicação de datas e horários, assim como, pelos mesmos meios, ser-lhe-á comunicada sua conclusão.

10. A segurança física das obras e serviços é responsabilidade exclusiva e intransferível de seus executores e qualquer fato ou indício que possa constituir ou supor risco para pessoas ou instalações deverá ser comunicado imediatamente à Administração.

11. Obras ou serviços que envolvam janelas, persianas, peitoris, muretas ou áreas abertas exigem, preliminarmente, a instalação de tela ou bandeja de proteção que, dimensionada de acordo com o tamanho do vão livre e o cálculo de carga suportada, seja adequada e suficiente para impedir a queda de ferramentas, peças, detritos e rejeitos, bem como minimizar os riscos de respingos de argamassa, massa corrida, tinta ou outro material líquido ou pastoso.

12. Cabe à Comissão de Obras e Serviços atestar a conclusão de obra ou serviço contratado ou adquirido pelo Condomínio, como condição prévia e imprescindível para a quitação dos compromissos financeiros pactuados com o contratado ou fornecedor.

12.1. O atesto de conclusão de obra ou serviço pressupõe declaração, datada e firmada pelo contratado ou fornecedor, de que prestará garantia mínima de doze meses, para serviços em geral, de três anos, para obras de reparo ou conservação, e de cinco anos, para obras novas.

12.2. O atesto de conclusão de obra ou serviço contratado pelo Condomínio para execução total ou parcial nos limites internos de unidade residencial autônoma pressupõe, adicionalmente à garantia do contratado ou fornecedor, a manifestação de concordância do responsável pela propriedade afetada, por meio de rubrica no Recibo de Prestação de Serviços Eventuais anexo a este Regulamento.

13. O descumprimento de qualquer dos dispositivos deste Regulamento poderá implicar na imposição de multa pecuniária a ser fixada até o limite do valor de duas cotas condominiais da unidade residencial infratora, de acordo com a gravidade da lesão, devidamente atestada pela Comissão de Obras e Serviços, assim como a adoção das providências cabíveis para o embargo da obra ou serviço, garantido o direito de recurso à Assembleia Geral do Condomínio.

14. Este Regulamento entra em vigor nesta data.

Rio de Janeiro, 9 de dezembro de 2014.



MODELO DE RECIBO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EVENTUAIS

RECEBI do Condomínio do Edifício Solange, CNPJ/MF 73.227.472/0001-55, a quantia de R\$ _____, _____
referente à prestação de serviços eventuais de mão de obra especializada abaixo discriminados.

(descrição do serviço prestado)

GARANTIA - Os serviços de mão de obra ora concluídos têm garantia mínima de doze meses contra vícios/defeitos aparentes ou ocultos originados em sua execução.

Rio de Janeiro, _____ de _____ de _____.

assinatura

Nome / CPF
Endereço

ATESTO, para fins de autorização de pagamento, a conclusão e a conformidade dos serviços acima descritos, por nós fiscalizados e/ou verificados.

Comissão de Obras e Serviços

De acordo
Apartamento



**PROJETO DE REGULAMENTO INTERNO
MINUTA (COM EMENDAS)**

Aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de ...

As normas inscritas neste Regulamento Interno são de cumprimento obrigatório a todos os coproprietários, inquilinos, arrendatários, possuidores, moradores, hóspedes, visitantes, empregados, prestadores de serviço e quaisquer outras pessoas que habitem, transitem ou permaneçam nas dependências do Edifício.

1. Os apartamentos destinam-se a fins exclusivamente residenciais, vedada sua utilização para atividades comerciais, industriais, hoteleiras, hospitalares, educacionais, culturais, religiosas, beneficentes, esportivas, sindicais, clubísticas e político-partidárias, bem como para prestação de serviços de qualquer natureza e para a prática de atividades que produzam gases, ruídos, odores, riscos de incêndio, inundação ou explosão ou que, por sua natureza ilícita, possam provocar a ação repressiva dos órgãos policiais.

Item 1 - Emenda modificativa

Autor - Jorge Malamud

Nova redação:

1. Os apartamentos destinam-se a fins exclusivamente residenciais, vedada sua utilização para a prática de atividades empresariais ou que produzam gases, ruídos, odores, riscos de incêndio, inundação ou explosão ou que, por sua natureza ilícita, possam provocar a ação repressiva dos órgãos policiais.

2. Os serviços de portaria do Edifício mantêm-se em funcionamento todos os dias da semana, ininterruptamente.

3. Os elevadores sociais destinam-se exclusivamente ao deslocamento de moradores, visitantes e profissionais a serviço, desde que em trajes sociais.

Item 3 - Emenda modificativa

Autor - Jorge Malamud

Nova redação:

3. Os elevadores sociais destinam-se exclusivamente ao deslocamento de moradores, visitantes e profissionais a serviço, desde que em trajes sociais.

4. Os moradores poderão servir-se, indistintamente, dos elevadores sociais ou de serviço, salvo nos seguintes casos:

a) ao trajar roupas de banho molhadas, sem camisa, blusa, camiseta ou agasalho, ou acompanhados de animais de qualquer porte, quando deverão utilizar, apenas, o elevador de serviço para seus deslocamentos verticais.

b) ao portar grandes volumes, quando deverão utilizar, apenas, o elevador de carga para seus deslocamentos verticais.

Item 4 - Emenda modificativa

Autor - Jorge Malamud

Nova redação:

4. O deslocamento de objetos de grande porte ou material de construção e entulhos será permitido exclusivamente pelo elevador de serviço, entre as oito e as dezesseis horas e trinta minutos, nos dias úteis, e entre as oito e as treze horas, aos sábados, mediante comunicação prévia à portaria do Edifício.

4.1. Os moradores, visitantes e profissionais não poderão utilizar os elevadores sociais nos seguintes casos:

a) em trajes de banho molhados, sem camisa, blusa, camiseta ou agasalho, ou acompanhados de animais de qualquer porte;

b) portando grandes volumes.

5. Profissionais a serviço permanecerão no Edifício apenas pelo tempo necessário ao desempenho de suas funções.

6. Acompanhantes de crianças e idosos poderão se utilizar das áreas e elevadores sociais no exercício de suas funções, desde que em trajes sociais.

7. O deslocamento de móveis, eletrodomésticos, objetos de grande porte, material de construção, entulhos e outros volumes relacionados a obras ou traslados por áreas comuns somente será permitido pelo elevador de carga, entre as oito e as dezesseis horas e trinta minutos, nos dias úteis, e entre as oito e as treze horas, aos sábados, mediante comunicação prévia à portaria do Edifício.

Item 7 - Emenda modificativa

Autor - Jorge Malamud

Nova redação:



7. O deslocamento de objetos de grande porte ou material de construção e entulhos será permitido exclusivamente pelo elevador de serviço, entre as oito e as dezesseis horas e trinta minutos, nos dias úteis, e entre as oito e as treze horas, aos sábados e, mediante comunicação prévia à portaria do Edifício;

8. As chaves das casas de máquinas e das demais dependências comuns do edifício ficarão sempre em poder da portaria e suas duplicatas, para uso em caso de emergência, deverão ser mantidas sob a guarda do encarregado da portaria.

9. Cabe aos moradores guardar silêncio no período das vinte e duas horas às oito horas, evitando a produção ou propagação de ruído que possa incomodar os demais moradores e vizinhos em repouso.

10. As casas de máquinas e os recintos em que se acham localizados o quadro geral de luz e força do Edifício, as eletrobombas, as caixas d'água, as cisternas e quaisquer outras instalações somente poderão ser acessados pelo pessoal técnico encarregado de sua conservação, acompanhado por representantes da Administração.

Item 10 - Emenda modificativa

Autor - Jorge Malamud

Nova redação:

10. As casas de máquinas dos elevadores, o quadro geral de luz e força do Edifício, as eletrobombas, as caixas d'água, as cisternas e quaisquer outras instalações somente poderão ser acessados pelo pessoal técnico encarregado de sua conservação, devidamente autorizado por representantes da Administração.

Dos deveres

11. É dever de todo morador a preservação da segurança e da saúde coletivas, da estética arquitetônica da edificação, da qualidade do convívio social e da higiene, do asseio e da sustentabilidade dos recursos naturais.

11.1. Para a preservação da segurança e da saúde coletivas:

- a) prevenir ou contribuir para a prevenção de situações que exponham a risco sua própria unidade residencial, as unidades circunvizinhas ou o conjunto da edificação;
- b) manter as portas do seu apartamento permanentemente fechadas e trancadas com chave, salvo no estrito limite de tempo para sua própria transposição ou de outrem por si autorizado;
- c) comunicar à Administração, com a devida presteza, qualquer caso de moléstia epidêmica constatada no Condomínio, de forma a possibilitar a pronta ação das autoridades sanitárias competentes.

11.2. Para a preservação da estética arquitetônica da edificação:

- a) observar os locais e as dimensões padronizados nos projetos das fachadas na instalação de aparelhos de ar condicionado;

Item 11.2, alínea "a" - Emenda modificativa

Autor - Jorge Malamud

Nova redação:

a) observar os locais e as dimensões padronizados nos projetos das fachadas na instalação de aparelhos de ar condicionado e secadores de roupa;

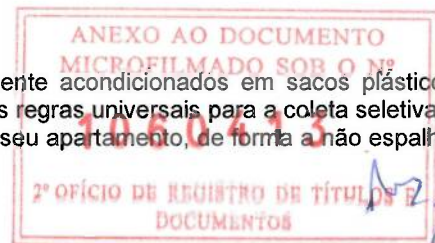
- b) manter as fachadas e seus ornamentos livres de fios, cordas, canaletas e condutores externos em geral.

11.3. Para a preservação da qualidade do convívio social:

- a) manifestar-se ou conversar em voz amena e cordial, bem como evitar a algazarra, o alarido, o tumulto, a linguagem rude ou ofensiva, o gestual obsceno ou a infração às demais normas da boa educação;
- b) controlar e conter o excesso de volume dos sistemas de amplificação de som;
- c) evitar o uso de máquinas ou equipamentos que produzam trepidações ou ruído excessivo, salvo na eventual e temporária execução de obra ou serviço;
- d) instalar filtros adequados em equipamento transmissor de ondas de rádio ou televisão que, por suas características e potência, possa interferir no funcionamento normal de aparelhos pertencentes a outros moradores;
- e) manter livres as partes de propriedade comum, evitando utilizá-las para depósito de objetos, ainda que em caráter eventual, temporário ou provisório;
- f) evitar que animais sob sua responsabilidade causem incômodo aos demais moradores;
- g) manter atualizado, na Portaria do Edifício, o registro dos animais sob sua responsabilidade, bem como exibir os respectivos atestados de vacinação sempre que solicitado pela Administração do Condomínio.

11.4. Para a preservação da higiene, do asseio e dos recursos sustentáveis:

- a) manusear e desfazer-se dos resíduos no tubo coletor apropriado, devidamente acondicionados em sacos plásticos de dimensões compatíveis com a capacidade de escoamento do duto, observadas as regras universais para a coleta seletiva;
- b) limpar tapetes, cortinas e almofadas à distância de janelas e áreas abertas de seu apartamento, de forma a não espalhar pó a outras unidades ou comprometer o asseio das partes comuns;



c) evitar o uso de substâncias de limpeza que contenham agentes químicos capazes de causar a prematura corrosão do sistema coletor de água do Edifício;

d) manter fechadas as torneiras de água quando não estiverem em uso e reparar vazamentos tão logo se manifestem.

Das proibições

12. É proibido, em qualquer hipótese:

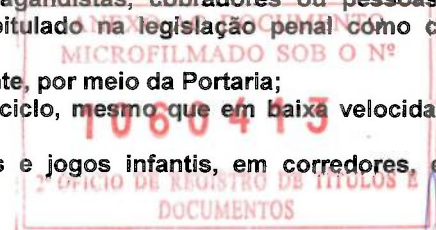
- a) o trânsito de qualquer pessoa em trajes de banho, sem camisa, blusa, camiseta ou agasalho ou animais de qualquer porte pela entrada principal do Edifício, jardins, galeria, halls ou elevadores sociais;
- b) a entrada de vendedores, propagandistas, cobradores de impostos ou de donativos ou pessoas com a finalidade declarada ou dissimulada de praticar qualquer ato capitulado na legislação penal como crime ou contravenção;
- c) a permanência de animais de qualquer porte, espécie ou raça no jardim, galeria, halls, elevadores e unidades residenciais;
- d) a permanência de pessoas estranhas ao Condomínio no portão de entrada, galeria, hall social, entrada de serviço, elevadores, corredores e escadas;
- e) o trânsito de pessoas montadas em bicicleta, motocicleta ou triciclo, mesmo em baixa velocidade, pelo corredor de serviço ou pela entrada principal;
- f) a prática de jogos de qualquer espécie, inclusive brincadeiras e jogos infantis, em corredores, escadas, elevadores, canteiros, galeria e halls sociais;
- g) a permanência de profissionais a serviço em corredores, entradas, galeria, escadas, jardins ou qualquer outra parte comum do Edifício, sem que estejam no exercício de suas funções;
- h) a utilização dos serviços dos empregados do Edifício em seus horários de trabalho, sob qualquer motivo, para atividades particulares;
- i) a abertura da porta dos elevadores além do tempo necessário para entrada e saída dos seus ocupantes ou carregamentos;
- j) a execução de serviços domésticos fora do respectivo apartamento;
- k) a utilização de fogos de artifício, de sinalização ou assemelhados de qualquer natureza no interior das unidades ou a partir de janelas, varandas, jardins ou recintos de propriedade comum, bem como a guarda ou armazenamento, ainda que ocasional, em qualquer parte do Edifício, de explosivos, gases químicos, artefatos nucleares ou radiativos ou substâncias inflamáveis ou venenosas;
- l) a instalação de equipamento ou aparelho elétrico, eletromecânico, eletrônico, a propulsão ou a combustão que não atenda aos padrões exigidos pelas competentes normas e especificações de segurança;
- m) a instalação de fogões e chuveiros que não sejam acionados a gás encanado, energia elétrica, energia eólica ou energia solar, vedada expressamente a utilização de outro qualquer meio de combustão ou aquecimento;
- n) a intervenção, sem a devida autorização, nas instalações gerais de luz, água, gás, telefonia e elevadores;
- o) a afixação ou exibição de placas, avisos, cartazes, painéis, anúncios, inscrições ou letreiros, tanto externa quanto internamente, nas partes de propriedade comum do Edifício, salvo enfeites ou placa com o nome do morador na porta principal do seu apartamento;
- p) a abertura ou a ampliação de vãos em desacordo com a padronização adotada para as fachadas, a alteração da forma externa da fachada do apartamento e a decoração das paredes ou esquadrias ou sua pintura com cores ou tonalidades diversas das aplicadas no conjunto do Edifício, ressalvada a permissão de fechamento de varandas no modelo aprovado por Assembleia do Condomínio;
- q) a instalação de antenas, cabos, fios, canaletas e condutores em geral, bem como vasos, jardineiras e gaiolas nas fachadas;
- r) a lavagem de pisos com líquidos capazes de provocar infiltração para o apartamento vizinho;
- s) a colocação de vasos, jardineiras, gaiolas, plantas, antenas, enfeites ou quaisquer outros objetos sobre sacadas, peitoris ou armações das janelas, varandas e áreas internas e externas ou utilizar esses espaços livres para apoiar, estender ou sacudir roupas, tapetes, colchões, toalhas ou peças de vestuário, lingerie, cama, mesa ou banho; cabos, fios, canaletas e condutores em geral; e
- t) o arremesso, por janelas, varandas, terraços, áreas internas ou externas ou qualquer outro local do Edifício, de objetos, cinzas ou pontas de cigarro ou detritos em geral, bem como de seres vivos ou não, ainda que acondicionados em sacos plásticos.

Item 12 - Emenda modificativa

Autor - Jorge Malamud

Nova redação:

- a) a permanência de pessoas estranhas ao Condomínio nas partes comuns, notadamente no portão de entrada, hall social, corredores e escadas;
- b) a permanência de profissionais a serviço em qualquer parte comum do Edifício, sem que estejam no exercício de suas funções;
- c) a circulação nas dependências comuns de vendedores, propagandistas, cobradores ou pessoas com a finalidade declarada ou dissimulada de praticar qualquer ato capitulado na legislação penal como crime ou contravenção;
- d) a circulação de entregadores sem prévia autorização do requisitante, por meio da Portaria;
- e) o trânsito de pessoas montadas em bicicleta, motocicleta ou triciclo, mesmo que em baixa velocidade, pelo corredor de serviço ou pela entrada principal;
- f) a prática de jogos de qualquer espécie, inclusive brincadeiras e jogos infantis, em corredores, escadas, elevadores, canteiros, galeria e halls sociais;



- g) a utilização dos serviços dos empregados do Edifício em seus horários de trabalho, sob qualquer motivo, para atividades particulares;
- h) a abertura da porta dos elevadores além do tempo necessário para entrada e saída dos seus ocupantes ou carregamentos;
- i) a execução de serviços domésticos fora do respectivo apartamento;
- j) a utilização de fogos de artifício, de sinalização ou assemelhados de qualquer natureza no interior das unidades ou a partir delas, bem como a guarda ou armazenamento em qualquer parte do Edifício, ainda que ocasional, de explosivos, substâncias inflamáveis ou venenosas, artefatos nucleares ou radiativos;
- k) a instalação de equipamento ou aparelho elétrico, eletromecânico, eletrônico, a propulsão ou a combustão que não atenda aos padrões exigidos pelas competentes normas e especificações de segurança;
- l) a instalação de fogões e chuveiros que não sejam acionados a gás encanado ou energia elétrica, vedada expressamente a utilização de gás de bujão ou qualquer outro meio de combustão ou aquecimento;
- m) a intervenção, sem a devida autorização, nas instalações de luz, água, gás e telefonia sejam estas internas nos apartamentos ou nas partes comuns, inclusive elevadores;
- n) a afixação ou exibição de placas, avisos e cartazes tanto externa quanto internamente nas partes comuns do Edifício, salvo Quadros de Aviso de interesse geral e enfeites ou placa com o nome do morador na porta do seu apartamento;
- o) a alteração das fachadas externa e interna do apartamento, e a decoração das paredes ou esquadrias ou sua pintura com cores ou tonalidades diversas em desacordo com a padronização do Edifício, ressalvada quando houver permissão aprovada por Assembleia do Condomínio;
- p) a instalação nas fachadas de antenas, cabos, fios, canaletas e condutores em geral;
- q) a colocação de vasos, jardineiras, gaiolas, antenas, ou quaisquer outros objetos sobre sacadas, peitoris das janelas, áreas internas e externas ou utilizar esses espaços livres para apoiar, estender roupas ou sacudir tapetes
- r) o arremesso através de janelas de objetos ou detritos em geral, ainda que acondicionados em sacos plásticos.
- s) a lavagem de pisos com líquidos capazes de provocar infiltração para o apartamento vizinho.

Do uso das áreas de recreação

- 13. O pátio lateral e o jardim frontal destinam-se ao lazer dos moradores e à recreação dos infantes.
- 14. As áreas de lazer e recreação poderão ser utilizadas para brincadeiras infantis entre nove e doze horas e entre quinze e dezenove horas, diariamente.
- 15. É proibido o jogo com bola em dependências do Edifício.

Item 16 - Emenda aditiva

Autor - Jorge Malamud

Texto:

Do uso do bicicletário

16. O edifício dispõe de local adequado à guarda de bicicletas, sendo proibido o estacionamento desse ou de outro tipo de veículo em qualquer outra dependência do Edifício.

16.1. O proprietário de bicicleta que pretenda utilizar o bicicletário do Condomínio deverá proceder o devido registro do veículo em livro próprio, na Portaria, por meio de declaração da marca, do modelo, do número do aro e da cor do veículo, vinculada à sua própria identificação e a de seu apartamento.

16.2. Cada bicicleta manterá identificação individualizada, com o número do apartamento de seu proprietário, aposta em local visível.

16.3. A cada seis meses, as bicicletas sem identificação serão consideradas abandonadas e vendidas, em benefício do pessoal empregado no Edifício.

16.4. O Condomínio não se responsabiliza por dano ou roubo de bicicleta ou de seus equipamentos.

Item 17 - Emenda aditiva

Autor - Jorge Malamud

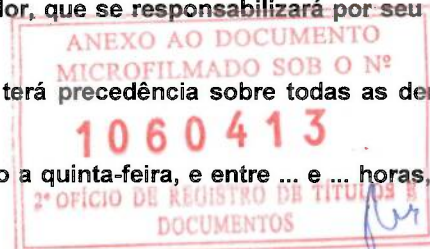
Texto:

Do uso do salão de festas

17. O uso do salão de festas poderá ser solicitado por qualquer morador, que se responsabilizará por seu bom uso.

17.1. A utilização do salão de festas para assembleias do Condomínio terá precedência sobre todas as demais demandas.

17.2. O salão de festas poderá ser usado entre ... e ... horas, de domingo a quinta-feira, e entre ... e ... horas, nas sextas-feiras, sábados e vésperas de feriados.



17.3. A solicitação para utilização do salão de festas será registrada em livro próprio, na Portaria, com antecedência mínima de quinze dias corridos, com indicação da data e da hora pretendidas e, se possível, datas e horas alternativas.

17.4. Salvo quando se tratar de assembleia ou evento do Condomínio, o solicitante deverá firmar o devido termo de responsabilidade e recolher a taxa de utilização do recinto com antecedência mínima de dez dias corridos da data do evento, bem como apresentar à Portaria, na data do evento, a lista de convidados, para conferência e liberação de acesso.

17.5. Do termo de responsabilidade constará a descrição dos equipamentos disponibilizados pelo Condomínio para o evento, a lotação máxima permitida, a forma de fixação dos elementos decorativos no ambiente, os horários de início e encerramento do evento e o nível de ruído admitido.

17.6. O recolhimento da taxa de utilização do salão de festas constitui renda para o Condomínio, que dele se utilizará para a cobertura de despesas com energia elétrica, gás e serviços de manutenção e conservação do recinto.

17.7. Em caso de desistência, o solicitante receberá integralmente o valor pago, desde que faça a devida comunicação à Administração do Condomínio com antecedência mínima de sete dias corridos da data reservada, e, após esse prazo, terá direito à devolução de metade do valor da taxa.

17.8. O Condomínio disponibilizará os equipamentos discriminados no termo de responsabilidade, cabendo ao solicitante conferir-lhes o bom estado para uso, antes e depois do evento, sempre em conjunto com responsável indicado pela Administração.

17.9. A contratação de profissionais ou serviços externos implica na responsabilidade do solicitante por eventuais danos que, porventura, sejam causados ao Condomínio por seus contratados.

Das disposições gerais

18. Os objetos que forem encontrados nas partes de propriedade comum serão removidos pela Administração e devolvidos ao legítimo dono, após o pagamento das despesas que tiver ocasionado, expondo o responsável à aplicação de multa.

18.1. Objetos não reclamados no prazo de setenta e duas horas serão considerados doação ao Condomínio e, a critério da Administração, poderão ser reaproveitados pelo próprio Condomínio, alienados, reciclados, doados ou destinados ao serviço de limpeza pública.

19. O morador ou visitante que vier a causar danos materiais ao Edifício ou a outros moradores responderá pela ação ou omissão havida, cabendo-lhe indenizar os prejuízos apurados, nos limites de sua responsabilidade.

20. Os moradores terão à disposição, na portaria do Edifício, livro próprio para registro de reclamações, sugestões, críticas e demais ocorrências.

21. A fiscalização da aplicação dos dispositivos deste Regulamento Interno incumbe a todos os que dele tomem conhecimento.

22. A Assembleia Geral Ordinária do Condomínio definirá, anualmente, o valor da taxa de utilização do salão de festas e das multas por infração ao disposto neste Regulamento Interno, bem como as penas acessórias, por reincidências ou agravantes.

E, para a sua fiel observância e pleno conhecimento de todos, este Regulamento Interno deverá constar como anexo à Convenção do Condomínio e aos instrumentos contratuais de compra, venda, arrendamento ou locação de apartamentos no Edifício Solange e ficar à disposição, para consulta, na Portaria do Condomínio.

Rio de Janeiro, ...



GUZMAN
Arquitetura e Engenharia Ltda.
FUNDADA EM 1995

- LAUDOS DE PPRA, LAUDOS DE AUTO
VISTORIA (LEI 6.400/13), PROJETOS
ARQUITETÔNICOS, RESTAURAÇÕES DE
FACHADAS E IMPERMEABILIZAÇÕES

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA PREDIAL

LEI: 6.400/13

CONDOMÍNIO DO ED. SOLANGE
CNPJ: 73.227.472/0001-55
RUA PAISSANDÚ, 162
FLAMENGO
RIO DE JANEIRO - RJ

Rua Capitão Barbosa, 685 sala 201 - Ilha do Governador - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 21.921-520
TEL: (21) 31816607 - e-mail: guzmanengenharia@gmail.com



GUZMAN

Arquitetura e Engenharia Ltda.
FUNDADA EM 1995

- LAUDOS DE PPRA, LAUDOS DE AUTO
VISTORIA (LEI 6.400/13), PROJETOS
ARQUITETÔNICOS, RESTAURAÇÕES DE
FACHADAS E IMPERMEABILIZAÇÕES

"LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA PREDIAL"

O presente Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVP), foi realizado em **16 de abril de 2014, iniciado às 10h:00min e finalizado às 14h:30min, no Condomínio do ED. SOLANGE, CNPJ: 73.227.472/0001-55, situado à Rua Paissandú, 162 - Flamengo - Rio de Janeiro - RJ**, com objetivo de estar em conformidade com as exigências da LEI: 6.400/13, de 05 de março de 2013, através da observação dos itens inerentes aos elementos construtivos executados, que não causem quaisquer risco aos transeuntes, ilustrado com fotografias 10 x 15cm.

O LTVP observou criteriosamente os seguintes princípios fundamentais:

- Estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- O perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria;
- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseados em dados, diligências e levantamentos corretos de acordo com padrões normalmente aceitos;
- Documentos compulsados: **28 (vinte e oito)** fotografias 10x15cm, impressas;

1

Rua Capitão Barbosa, 685 sala 201 - Ilha do Governador - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 21.921-520
TEL: (21) 31816607 - e-mail: guzmanengenharia@gmail.com



GUZMAN

Arquitetura e Engenharia Ltda.
FUNDADA EM 1995

- LAUDOS DE PPRA, LAUDOS DE AUTO
VISTORIA (LEI 6.400/13), PROJETOS
ARQUITETÔNICOS, RESTAURAÇÕES DE
FACHADAS E IMPERMEABILIZAÇÕES

Responsável pelo Condomínio:

Srª Sínica **Ernestina Cintra Bitencourt**

Responsável Técnico pelo LTPV:
Arquiteto/Engenheiro de Segurança, Carlos Ernesto
Gusmão, registrado nos Conselhos Regionais
CAU/RJ, sob o nº A88506-1;

Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)
CADASTRADA NO CAU-RJ: sob o nº **2407088**

Idade aproximada do Imóvel:

(51) anos () meses () dias () semanas

Descrição do imóvel:

Tipo de edificação: Condomínio de uso multifamiliar,
constituído de 233 (duzentos e trinta e três) unidades
autônomas, com 13 (treze) pavimentos;



GUZMAN

Arquitetura e Engenharia Ltda.
FUNDADA EM 1995

— LAUDOS DE PPRA, LAUDOS DE AUTO
VISTORIA (LEI 6.400/13), PROJETOS
ARQUITETÔNICOS, RESTAURAÇÕES DE
FACHADAS E IMPERMEABILIZAÇÕES

2) PROCEDIMENTOS CORRETIVOS PARA OS SUB-ITENS SUPRA CITADOS:

01) Foi verificado a ausência da bomba de incêndio, para equalização da pressão nos pavimentos (obrigatoriedade acima de 3 (três) pavimentos), solicitar Empresa de Engenharia de Segurança devidamente cadastrada no Corpo de Bombeiros (CBMERJ), vide portal CBMERJ, www.cbmerj.rj.gov.br, para realizar projeto de incêndio e pânico com o objetivo da obtenção do certificado atualizado;

02) **Fachada frontal** revestida em pastilha apresentando pontos visíveis de "desplacamento" com risco eminente de queda no 5º, 6º e 8º pavimentos. Deverá ser realizada a retirada imediata nos pontos retro mencionados, assim como o devido teste de percussão em toda fachada e posteriormente realizar a lavagem e rejuntamento;

Fachada lateral direita revestida com pintura, apresentando vários pontos do substrato (emboço e reboco) danificados pelas intempéries, realizar imediato teste de percussão integralmente de modo a observar partes soltas e ferragens de vigas e pilares em processo de oxidação, não visíveis. Após verificação realizar o devido tratamento das ferragens com produto "OXIPRIMER" ou similar e reposição do substrato retirado, com argamassa industrializada (isenta de produtos orgânicos), após regularização da superfície realizar a devida pintura;

Vale ressaltar que a manutenção nas fachadas deverão ser feitas a cada 5 anos;

03) Escada comum sem luz de emergência;

05) Instalar recipientes destinados à " lixo seletivo", preferencialmente ao nível térreo;

07) Construir parede com a finalidade de isolar o PI de gás do PC de luz;

08) Restaurar todo emboço e reboco (teto e parede) das casas de máquinas;

10) Solicitar Empresa especializada em projeto e instalação de para-raios, de acordo com a norma vigente;

11) Solicitar Empresa de Engenharia Civil ou Arquitetura para reparo e verificação da parte estrutural da marquise e realizar a regularização junto à CGPP/ GERÊNCIA DE VISTORIA ESTRUTURAL (Secretaria Municipal de Urbanismo), decreto 27663/2007, antes de qualquer reforma na mesma;

14) Solicitar aos proprietários das unidades autônomas, digo somente das coberturas, o certificado de aceitação das obras de acréscimo, emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo do Rio de Janeiro (SMU/RJ), tendo em vista não estar de acordo com o projeto original do edifício;



GUZMAN

Arquitetura e Engenharia Ltda.
FUNDADA EM 1995

- LAUDOS DE PPRA, LAUDOS DE AUTO
VISTORIA (LEI 6.400/13), PROJETOS
ARQUITETÔNICOS, RESTAURAÇÕES DE
FACHADAS E IMPERMEABILIZAÇÕES

Item 1) Indicação de forma sucinta com "X", apenas a situação: SIM ou NÃO, caso haja observações específicas (vide item 2, "Procedimentos corretivos"):

01 - Extintores e mangueiras de incêndio dentro do prazo de validade com certificado anual de manutenção periódica, tubulação de incêndio, bomba(s) de incêndio e registro de incêndio preservados; **VIDE OBS**
Extintores devidamente no prazo (maio/2013 até maio/2014)

() SIM (x) NÃO

02 - Fachadas, prismas de ventilação e empenas com substrato (emboço e reboco) e revestimentos preservados; **VIDE OBS**

() SIM (x) NÃO

03 - Escada comum com portas-corta fogo preservados, caso não exista não afirmar; **VIDE OBS**

() SIM () NÃO

04 - Elementos estruturais preservados (lajes, vigas e pilares) sem trincas ativas ou ferros aparentes; (caso haja algum gravame, vide especificações no item 2, abaixo;

(x) SIM () NÃO

05 - Lixeira atendendo as especificações de salubridade; **VIDE OBS**
06 - PC de luz (quadro elétrico), executado dentro das normas de Segurança, utilizando porta de Alumínio com veneziana;

(x) SIM () NÃO

(x) SIM () NÃO

07 - PI de gás situado em local arejado, tubos e conexões de gás preservados e pintados na cor convencional (amarela), utilizando porta de alumínio com venezianas; **VIDE OBS**

(x) SIM () NÃO

08 - Casa de máquinas em bom estado de conservação, ao que concerne aos revestimentos ou substrato das paredes, teto e piso. E ao que tange a parte eletromecânica do elevador solicitar a Empresa que realiza a manutenção a RIA (Relatório de Inspeção Anual), para anexar ao Laudo; **VIDE OBS**

() SIM (x) NÃO

09 - Telhado em bom estado de conservação, calhas com dimensionamento adequado (> 50cm largura) para viabilizar a limpeza periódica, acessibilidade ao telhado e ou terraço com segurança e drenagem das águas pluviais com vazão eficiente;

(x) SIM () NÃO

10 - Para raios dentro das normas técnicas, caso não exista, não afirmar; **VIDE OBS**

() SIM (x) NÃO

11 - Marquise preservada, ao que tange a ferragem estrutural e substrato, caso não exista não afirmar; **VIDE OBS**

() SIM (x) NÃO

12 - Muros de arrimo ou muros de contenção preservados ao que concerne aos elementos estruturais de concreto armado (ferro e cobrimento), caso não exista não afirmar;

() SIM () NÃO

13 - Caixa d'água e cisterna, preservadas ao que concerne a impermeabilidade, vedação (com utilização de tampa confeccionada em alumínio) isolando o risco contra vetores e contaminação da água, certificado de potabilidade da água por Empresa qualificada;

(x) SIM () NÃO

14 - Acréscimos nas unidades autônomas e nas partes comuns devidamente legalizados junto à Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU); **VIDE OBS**

() SIM (x) NÃO

3

Rua Capitão Barbosa, 685 sala 201 - Ilha do Governador - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 21.921-520
TEL: (21) 31816607 - e-mail: guzmanengenharia@gmail.com

ANEXO AO DOCUMENTO
MICROFILMADO SOB O Nº

1060413

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS

GUZMAN

Arquitetura e Engenharia Ltda.
FUNDADA EM 1995

- LAUDOS DE PPRA, LAUDOS DE AUTO
VISTORIA (LEI 6.400/13), PROJETOS
ARQUITETÔNICOS, RESTAURAÇÕES DE
FACHADAS E IMPERMEABILIZAÇÕES

3) PRAZOS PARA CORREÇÃO

450 dias

4) CONCLUSÃO

Em razão de todo o exposto **foram** verificados anormalidades que possam colocar em risco a segurança dos ocupantes do prédio, porém o mesmo deverá corrigir alguns itens para satisfazer integralmente as normas de segurança;

Rio de Janeiro, 20 de junho de 2014.

Carlos Ernesto Gusmão

