



Condomínio Porto Real Resort

Mangaratiba - Rio de Janeiro

COMUNICADO:

ASSUNTO: Procedimento para execução de obra

CONSIDERAÇÕES: Esta normativa tem o objetivo de orientar os senhores(as) condôminos, responsáveis e proprietários dos imóveis situados no CPRR, a respeito dos procedimentos necessários para que desempenhe de forma satisfatória e bem sucedida as atividades de construção e reformas em sua unidade, de forma a trazer segurança e confiabilidade em todos os aspectos funcionais, aos quais as unidades foram construídas.

As unidades existentes no complexo residencial CPRR, estão construídas de forma a cumprir todas as prerrogativas estabelecidas na convenção e normalizações internas deste condomínio. Além destas normalizações, o condomínio é regido por normas municipais, estaduais e federais, as quais devem ser consideradas e mantidas. É de total responsabilidade do condômino, responsável ou proprietário de cada unidade, tomar conhecimento de todas estas normalizações para se proceder qualquer intervenção construtiva ou de reformas em sua própria unidade.

Abaixo são descritos alguns procedimentos para melhor esclarecimento das necessidades básicas para estas atividades:

1. OBRAS DE REFORMAS OU REPAROS:

- 1.1. Todas as obras ou serviços de engenharias nas unidades habitacionais necessitam de participação e acompanhamento de profissional habilitado conforme o disposto na Lei Federal nº 5.194/66, identificam-se como parte destes serviços as atividades de reformar, consertar, instalar, montar, operar, conservar, reparar, adaptar, manter, transportar, ou ainda, demolir; e deverão ter projetos assinados por responsável técnico com emissão de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica - engenharia) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica – Arquiteto) e submetidos à comissão de obras, subsíndico da área e síndico geral.
 - 1.1.1. Importante observar que a ART ou RRT, deverão ter a responsabilidade não só da execução do projeto, mas também da execução da obra. PRPP (Profissional Responsável Pelo Projeto) e PRPO (Profissional Responsável pela Obra).
 - 1.1.2. Os projetos e ART/RRT pertinentes as obras e projetos devem ter assinaturas e cópia física assinada.
 - 1.1.3. Qualquer intervenção que resulte em demolição de alvenarias, construção de alvenarias, construção de coberturas, fechamento de varandas, furo em lajes, ou outras intervenções concomitantes a esta apresentadas aqui, deverão ser apresentado projeto estrutural com

CONDOMÍNIO PORTO REAL RESORT
Rodovia Br 101, Trecho Rio-Santos, Km 454
Mangaratiba - RJ - Cep: 23.860-000
contato@cpr.com.br
Tel.: 55 (21) 2685-9100



Condomínio Porto Real Resort

Mangaratiba - Rio de Janeiro

avaliação executado por engenheiro responsável com emissão específica de ART para este caso (projeto e execução – PRPO-PRPP)

1.2. Construções

1.2.1. As construções de acréscimos impactam em aumento de área, uso de área livre, interferência na estrutura do prédio e não só da unidade, acréscimos de cargas no solo ou em pavimentos, obtenção de alvará de construção, alteração no IPTU e outras regularizações pertinentes. Desta forma, este tipo de obra deverá em primeiro lugar seguir impreterivelmente as regras estabelecidas pela Prefeitura de Mangaratiba – RJ – **Autoridade** Municipal, regida pela Lei nº 516, de 06 de abril de 2006, **Data** 06/04/2006 que REVOGA A LEI N. 26, DE 26 DE DEZEMBRO DE 1994 E INSTITUI O NOVO CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE MANGARATIBA.

1.2.2. Somente após o cumprimento do Item 1.2.1, é que serão iniciadas as tratativas pertinentes a execução da construção junto a administração deste condomínio.

1.2.3. O Item 1.1. deverá ser considerado integralmente neste procedimento com acréscimo de análises de fundações, sondagem de solo, análise estrutural de todo conjunto estrutural da unidade, ou seja, do edifício, sempre que necessário.

2. Procedimentos internos gerais para execução de obras, serviços e construções no CPRR:

2.1. Todos os profissionais envolvidos na obra deverão ter uma autorização de acesso ao apartamento, assinada pelo proprietário, com nome completo e RG. A mesma deverá ser enviada pelo e-mail cadastrado no sistema do condomínio para o contato@cpr.com.br a fim de que se obtenha validade.

2.2. Os funcionários devem ficar restritos ao apartamento, não sendo permitido o acesso deles as áreas de uso comum do condomínio.

2.3. O horário para execução das obras serão obrigatoriamente de 09:00 às 17:00 de 2ª a 6ª feira.

2.4. Não serão permitidas obras aos sábados, domingos e feriados comuns e prolongados.

2.5. O uso do elevador social para carga e descarga só será permitido de 2ª a 5ª feira, no horário de 09:00 às 17:00 hs. Sempre que o elevador for utilizado deverá ter seus fundos e laterais protegidos por papelão. Só será permitido dois ajudantes e mais 100kg por viagem no elevador.

2.6. Todo entulho deverá ser ensacado em material resistente e depositado em caçamba a ser contratada pelo proprietário que deverá colocá-la no local a ser designado pela Administração do Condomínio. (evitar acúmulo de materiais sobre quaisquer lajes – para evitar aumento de carga e causar colapso da estrutura)

CONDOMÍNIO PORTO REAL RESORT
Rodovia Br 101, Trecho Rio-Santos, Km 454
Mangaratiba - RJ - Cep: 23.860-000
contato@cpr.com.br
Tel.: 55 (21) 2685-9100



Condomínio Porto Real Resort

Mangaratiba - Rio de Janeiro

- 2.7. Não é permitido o uso dos halls sociais dos elevadores, dos depósitos e das lixeiras para guardar e armazenar materiais de obras. (evitar acúmulo de materiais sobre quaisquer lajes – para evitar aumento de carga e causar colapso da estrutura)
- 2.8. Lembramos que durante os pernoites dos empregados em questão, deverão ser preservados os valores de conduta (silêncio, comportamento adequado ao bom convívio,) evitando assim reclamações dos vizinhos.
- 2.9. Lembramos que em seu apartamento há um boiler tipo aquecedor, e que o cálculo de carga elétrica foi definido por projeto, portanto, qualquer modificação ou acréscimo de carga que descaracterize o projeto original deverá ser comunicado a Administração.
- 2.10. Toda a entrega de materiais para a obra deverá ser programada de 2ª a 5ª feira, conforme a exigência do item 4. Informamos também que o condomínio não recebe nenhum tipo de material, equipamentos e outros para os proprietários.
- 2.11. Em relação aos móveis, utensílios, equipamentos e materiais colocados provisoriamente durante a obra nas vagas de garagem, que poderão permanecer no prazo máximo de 48h, conforme prescrito no Regulamento Interno do CPRR, a administração do condomínio não se responsabiliza por perdas ou possíveis extravios.
- 2.12. Não é permitido o uso de rompedores pneumáticos (martelete) em nenhum processo de execução de obras.

Atenciosamente

Infraestrutura & Engenharia
Data: 01/02/2022

CONDOMÍNIO PORTO REAL RESORT
Rodovia Br 101, Trecho Rio-Santos, Km 454
Mangaratiba - RJ - Cep: 23.860-000
contato@cpr.com.br
Tel.: 55 (21) 2685-9100