
RELATÓRIO TÉCNICO DE REFORMA

Condomínio Atlantis Park

Apartamento 701 – Bloco 07



HISTÓRICO DE REVISÕES

DATA	REV	DESC. MODIFICAÇÃO
12/06/21	0	Emissão inicial



Sumário

I. INTRODUÇÃO	4
II. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
2.1. Identificação:	5
2.2. Realização do Relatório:	5
2.3. Data da Vistoria:	5
2.4. Objeto da reforma:	6
2.5. Referências Normativas	6
III. DESCRIÇÃO DO ESCOPO DO TRABALHO	6
3.1. Projetos	6
3.2. Descritivo do serviço	7
3.2.1. Avaliação dos impactos que pode ser gerado;	7
3.2.2. Definição dos horários de trabalho;	7
3.2.3. Definição dos procedimentos de entrada e saída com materiais e funcionários;	7
3.2.4. Descrição dos serviços por ambiente;	8
3.3. Cronograma físico / financeiro	9
3.4. Equalização técnica das propostas;	9
IV. PRAZO DE REALIZAÇÃO DO SERVIÇO	9
V. ESTIMATIVA DOS GASTOS	9
VI. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES	10
VII. ENCERRAMENTO	10

I. INTRODUÇÃO

O presente RELATÓRIO TÉCNICO DE REFORMA, foi solicitado por Sr. **GIOVANI GIUSTI**, proprietário do apartamento 701, bloco 07, do Condomínio Atlantis Park, situado na Estrada do Monteiro, 323 – Bairro: Campo Grande - Rio de Janeiro, e tem seu conteúdo embasado na NBR 16280 e da Norma de Manutenção de Edificações NBR 5674, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas na manutenção e na conservação das edificações.

PROPRIETÁRIO: GIOVANI GIUSTI

CPF: 534.942.887.04

CONTATO: O PRÓPRIO

TELEFONE: 21-99928-6985 / 21-98149-0474

E-MAIL: NÃO INFORMADO

CONDOMÍNIO: ATLANTIS PARK – BLOCO 07 – AP: 701

END.: ESTRADA DO MONTEIRO, 323

CEP: 23045-830

BAIRRO: CAMPO GRANDE

ESTADO: RIO DE JANEIRO

UF: RJ



II. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

2.1. Identificação:

Edificação: Condomínio Atlantis Park

Endereço: Estrada do Monteiro, 323 – Bairro Campo Grande - Rio de Janeiro/RJ

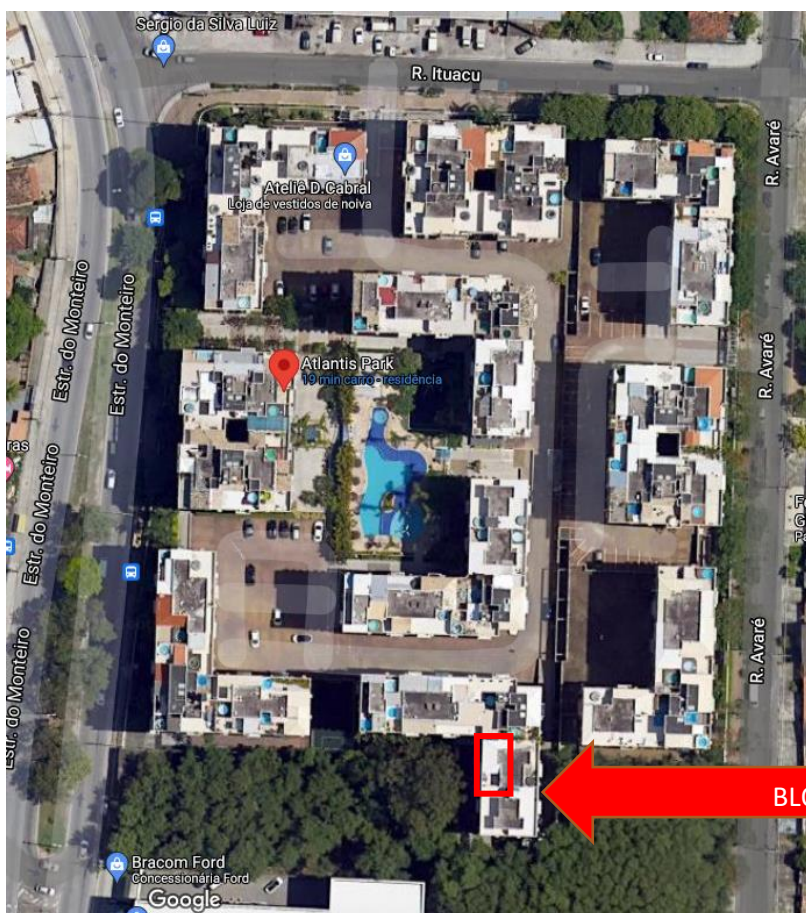


Figura 1 - Vista de Satélite do Condomínio

2.2. Realização do Relatório:

Empresa Contratada: BA Serviços de Engenharia Eireli.

Responsável: Engenheiro Civil BRUNO ALMEIDA E SILVA – CREA/RJ: 2005.108.251

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica: n.º 2020210115511

2.3. Data da Vistoria:

A vistoria foi realizada no Condomínio Atlantis Park, no dia 12/06/2021 no período da tarde, entre 16h00 e 16h30.

2.4. Objeto da reforma:

Realização de pequena reforma (em andamento), como troca de revestimentos cerâmicos, sem modificações estruturais que venha a comprometer a estrutura do edifício.

2.5. Referências Normativas

O plano de reforma será pautado nas normas e legislações pertinentes, a saber:

- ✓ NBR 5671 – Participação dos intervenientes em serviços e obras de engenharia e arquitetura;
- ✓ NBR 5674 – Manutenção das edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- ✓ NBR 9077 – Saídas de emergências em edificações;
- ✓ NBR 12721 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínio edifícios – Procedimento
- ✓ NBR 14037 – Diretrizes para elaboração de manual de uso, operação e manutenção das edificações
- ✓ NBR 15575 – Norma de Desempenho das edificações habitacionais

III. DESCRIÇÃO DO ESCOPO DO TRABALHO

3.1. Projetos

Planta do imóvel com as áreas modificadas:

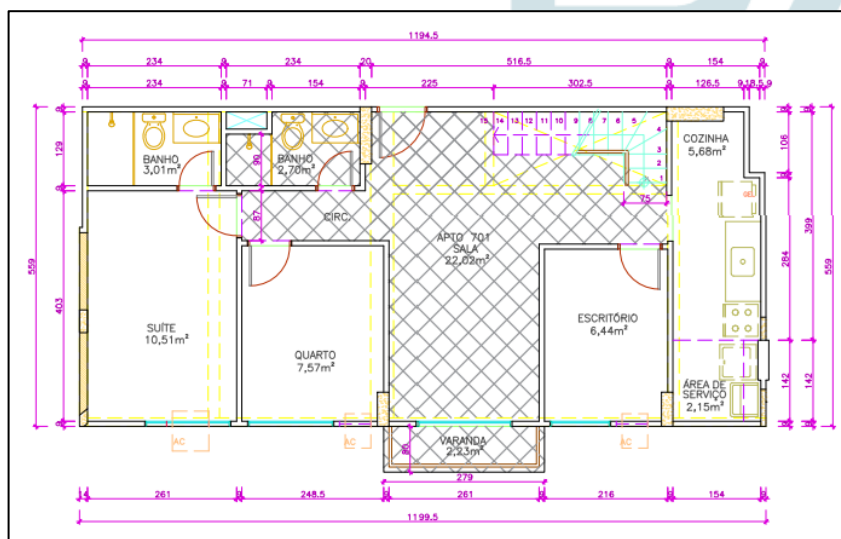


Figura 2 - Apart. 701 - BL. 07

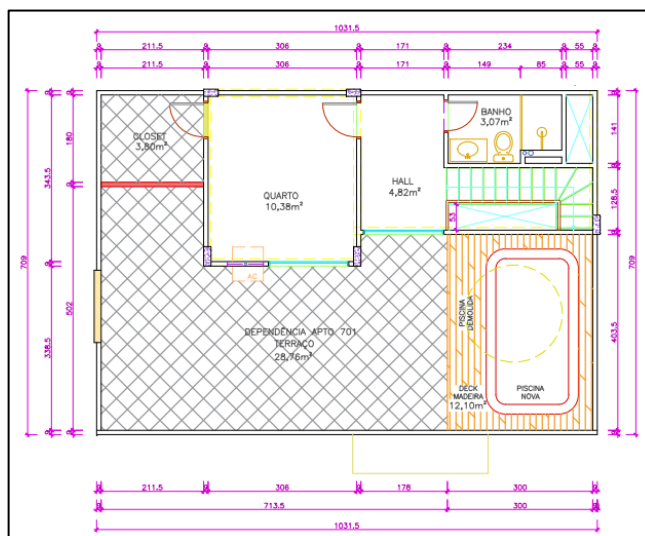


Figura 3 - Cobertura 701 - BL. 07

3.2. Descritivo do serviço

3.2.1. Avaliação dos impactos que pode ser gerado;

Para a realização da reforma estamos prevendo pequenos impactos oriundos da retirada dos revestimentos, ocasionando pequeno desconforto acústicos nas unidades adjacentes e principalmente na inferior;

O proprietário tomará todas as medidas necessárias para manter o corredor de acesso das unidades em perfeitas condições de utilização, não sendo permitido armazenar nenhum tipo de material, e outros objetos oriundos da reforma;

O proprietário deverá informar aos profissionais executantes do serviço, sobre nunca obstruir as saídas de emergências, abrigos e/ou locais de extintores de incêndio;

3.2.2. Definição dos horários de trabalho;

Faz parte do regimento do condomínio o período de trabalho nas unidades das 9h00 até as 17h00, em dias úteis;

3.2.3. Definição dos procedimentos de entrada e saída com materiais e funcionários;

Caberá ao contratante a orientação aos seus contratados, sobre as regras do condomínio; Deverá ser utilizado o elevador de serviço (respeitando a carga máxima de trabalho) e em caso de material com peso superior ao permitido esse deverá ser manuseado pelas escadas.

Todo o resíduo será devidamente ensacado, sendo manuseado manualmente até o local destinado para transbordo, respeitando todas as regras de condomínio;

3.2.4. Descrição dos serviços por ambiente;

SALA DE ESTAR – área de 22,02m²

- ✓ Remoção do piso cerâmico existente, com a utilização de talhadeiras, ponteiros e marretas manuais e martelo elétrico de 2kg, sem o uso de equipamentos pesados como rompedores ou qualquer outro equipamento de alto impacto;

COZINHA – **OBRA REALIZADA A MAIS DE 1 ANO** – área de 5,68m²

Segundo informação do proprietário as modificações ocorreram a mais de 1 ano, sem o acompanhamento técnico, dos seguintes serviços:

- ✓ Remoção de azulejo existente, com a utilização de talhadeiras, ponteiros e marretas, sem o uso de equipamentos pesados como rompedores ou qualquer outro equipamento de alto impacto;
- ✓ Remoção do piso cerâmico existente, com a utilização de talhadeiras, ponteiros e marretas, sem o uso de equipamentos pesados como rompedores ou qualquer outro equipamento de alto impacto;

BANHEIRO SOCIAL – área de 2,70m²

- ✓ Remoção do piso cerâmico existente, com a utilização de talhadeiras, ponteiros e marretas, sem o uso de equipamentos pesados como rompedores ou qualquer outro equipamento de alto impacto;
- ✓ Remoção de azulejo existente, com a utilização de talhadeiras, ponteiros e marretas, sem o uso de equipamentos pesados como rompedores ou qualquer outro equipamento de alto impacto;
- ✓ Execução de impermeabilização, com aplicação de argamassa polimérica;
- ✓ Substituição de louças, como bacia sanitária e pia;

QUARTO 1 – área de 7,57m² - **OBRA REALIZADA A MAIS DE 1 ANO**

- ✓ Foi executado regularização e assentamento de revestimento cerâmico;

ESCRITÓRIO – área de 6,44m² - **OBRA REALIZADA A MAIS DE 1 ANO**

- ✓ Foi executado regularização e assentamento de revestimento cerâmico;

SUITE – área de 13,52m² - **OBRA REALIZADA A MAIS DE 1 ANO**

- ✓ Foi executado regularização e assentamento de revestimento cerâmico;

COBERTURA – área de 25,76m²

Segundo informação do proprietário as modificações ocorreram a mais de 1 ano, sem o acompanhamento técnico, dos seguintes serviços:

- ✓ Substituição de uma piscina redonda com capacidade de 3000l, por uma piscina quadrada com capacidade de 2880l, com refazimento de todo o sistema hidráulico;
- ✓ Instalação de revestimento cerâmico das paredes e muretas;
- ✓ Instalação de piso sobre piso na área da cobertura, preservando a impermeabilização da área (ainda não executado);
- ✓ Instalação de telhado com estrutura em madeira e telha cerâmica, e colocação de manta térmica no telhado;
- ✓ Instalação de deck em madeira ao redor da piscina (ainda não executado);

CLOSET – área de 3,80m²

- ✓ Demolição de alvenaria nas dimensões de 0,80 x 2,10m, para instalação de porta;
- ✓ Criação de alvenaria em tijolo cerâmico, com dimensões de 1,80 (L) x 2,50m (H);
- ✓ Execução de emboço e pintura da alvenaria;

3.3. Cronograma físico / financeiro

Não avaliado.

3.4. Equalização técnica das propostas;

Devido a simplicidade do serviço, e por definição do proprietário do imóvel, não houve a contratação de empresa para a realização dos serviços;

Os serviços estão sendo realizados pelo próprio proprietário e alguns colaboradores;

IV. PRAZO DE REALIZAÇÃO DO SERVIÇO

A presente reforma teve seu início em 01/06/21 com previsão de conclusão em 30/07/21.

V. ESTIMATIVA DOS GASTOS

Não avaliado.

VI. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Após visita técnica de vistoria do imóvel, conclui-se que a reforma proposta não representa qualquer risco para a edificação como um todo ou como uma unidade habitacional.

A substituição do piso NÃO representa qualquer sobrecarga significativa para a estrutura, visto que está sendo retirado o piso existente e instalando outro com mesmas características técnicas, com mudança apenas estética.

Os itens de demolição não irão afetar a estrutura do prédio, como a remoção de revestimento cerâmico (azulejos e pisos), abertura de parede para instalação de porta, criação de nova alvenaria, bem como o recorte do contrapiso para embutir soleiras, podendo executá-los sem maiores receios.

Os demais itens são apenas itens de substituição, ou seja, trocas de produtos já existentes por produtos similares, não devendo ser considerado como sobrecarga para estrutura.

VII. ENCERRAMENTO

Ressalta-se neste momento, que o presente relatório é referente, APENAS, a avaliação prévia da execução da reforma indicada, não sendo um laudo de acompanhamento nem de conclusão de obra.

No presente instrumento, foi aprovada a reforma proposta, seguindo os itens descritos no item 3 (descrição do escopo de trabalho), sendo que qualquer outro serviço não informado necessitará de nova avaliação.

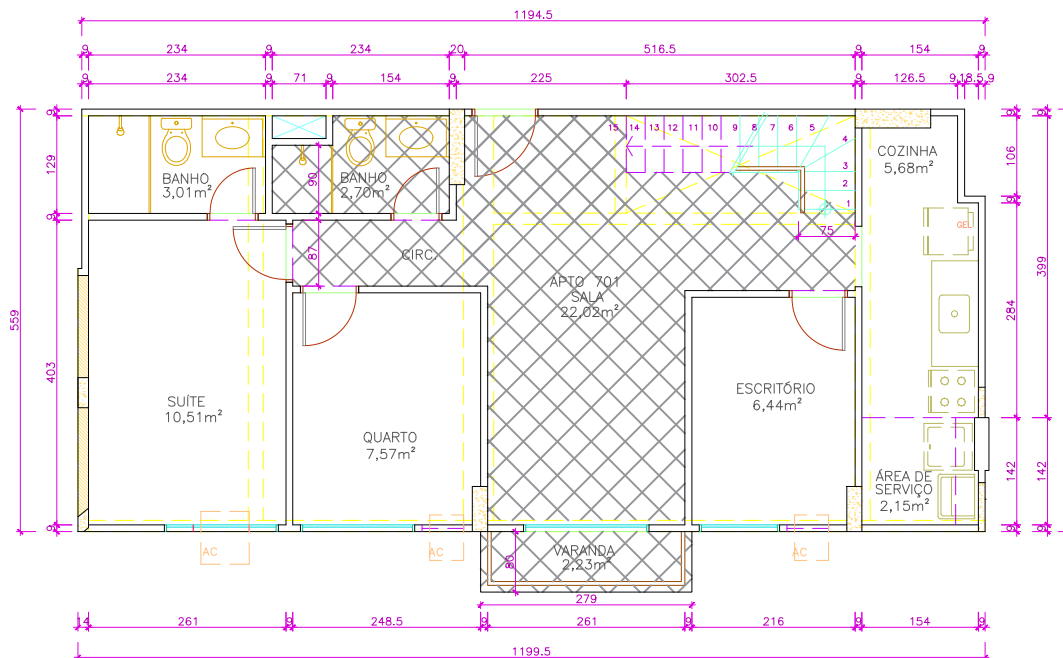
Este RELATÓRIO TÉCNICO DE REFORMA, do apartamento 701 do bloco 07, localizado no Condomínio Atlantis Park, é composto por **10 (DEZ)** folhas impressas e numeradas, sendo elaborado pelo Engenheiro Civil Bruno Almeida e Silva, que o subscreve.

O presente laudo acompanha a ART e Anexos.

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2021.



Bruno Almeida e Silva
Engenheiro Civil
CREA/RJ: 2005108251



QUADRO DE ÁREAS COM TROCA DE REVESTIMENTO:

PISO CERÂMICO:
SALA DE ESTAR: 22,02m²
BANHO SOCIAL: 2,70m²
SACADA: 2,23m²

REVESTIMENTO DE PAREDE:
BANHO SOCIAL: 15,45m²

NOTAS:

1. NAS ÁREAS DE TROCA DE REVESTIMENTO, SERÁ RETIRADO O REVESTIMENTO EXISTENTE E APLICADO NOVO REVESTIMENTO CERÂMICO, NÃO SENDO NECESSÁRIO O REFAZIMENTO DE CONTRA PISO.

01

Descrição:

PLANTA AP 701 - BLOCO 07

Endereço:

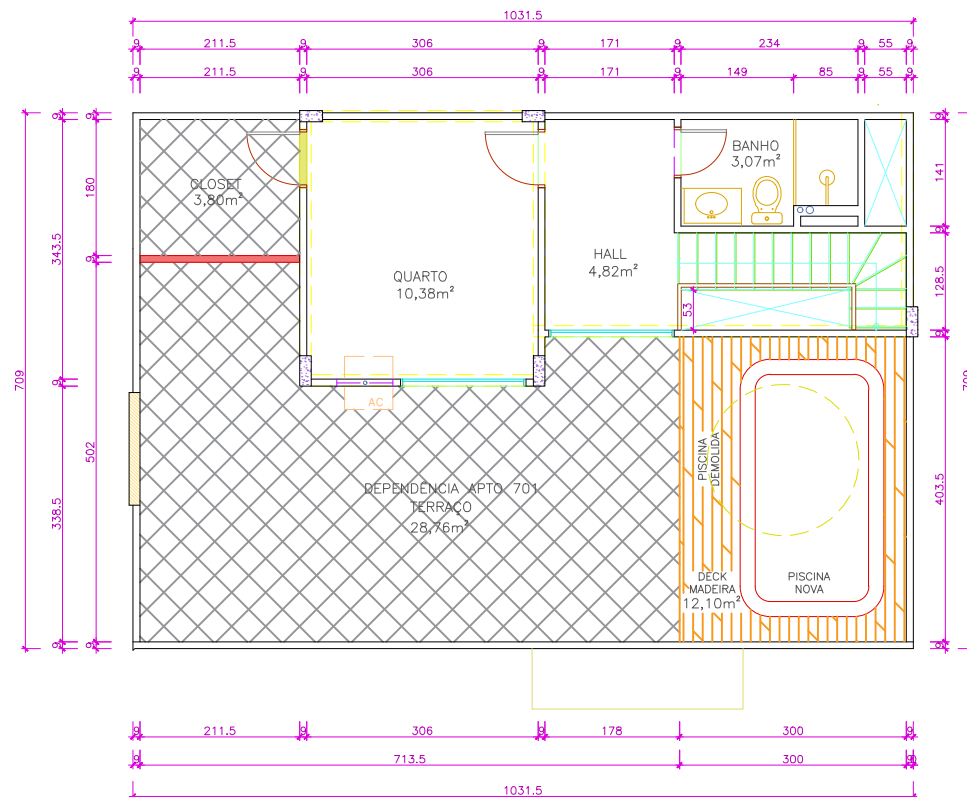
EST. DO MONTEIRO, 323 - CAMPO GRANDE

Data:

13/06/2021

Aut. Projeto:

BRUNO ALMEIDA E SILVA
Eng. Civil - Reg.: 2005.108.251/RJ



QUADRO DE ÁREAS COM TROCA DE REVESTIMENTO:

PISO CERÂMICO:

CLOSET: 3,80m²

TERRAÇO: 28,76m²

DECK MADEIRA: 12,10m²

REVESTIMENTO DE PAREDE:

TERRAÇO: 16,35m²

- ALVENARIA - CONSTRUIR
- ALVENARIA - DEMOLIR

NOTAS:

1. NAS ÁREAS DE TROCA DE REVESTIMENTO, SERÁ APLICADO PISO SOBRE PISO, DE MODO A PRESERVAR A IMPERMEABILIZAÇÃO EXISTENTE.
2. - O REVESTIMENTO DE PAREDE SERÁ APENAS NA ÁREA DO DECK (ALT. 1,50m) E NA MURETA FRONTAL (ALT. 1,00m).
- 3 - REALIZADO A SUBSTITUIÇÃO DE PISCINA REDONDA COM CAPACIDADE DE 3000l, POR PISCINA RETANGULAR COM DIMENSÕES DE 3,00x1,20x0,80m, CAPACIDADE DE 2880l.

02

Descrição:

PLANTA COBERTURA AP 701 - BLOCO 07

Endereço:

EST. DO MONTEIRO, 323 - CAMPO GRANDE

Data:

13/06/2021

Aut. Projeto:

BRUNO ALMEIDA E SILVA
Eng. Civil - Reg.: 2005.108.251/RJ