

Manutenção Residencial em Geral



Saiba que tipo de reforma se encaixa na norma da ABNT que regulariza obras em imóveis

Em abril, entrou em vigor a NBR 16.280, uma norma criada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que trouxe grandes mudanças para o mercado de reformas. Com o objetivo de garantir maior segurança às pessoas durante e após as obras, ela exige que qualquer intervenção no imóvel que possa causar riscos à construção ou ao entorno da região, receba a orientação técnica de um profissional, engenheiro ou um arquiteto.

A norma se aplica a reformas de casas, estabelecimentos comerciais e condomínios residenciais. O morador que quiser reformar seu apartamento deverá apresentar ao síndico do prédio um documento de Responsabilidade Técnica (RT), que deve ser providenciado por uma empresa prestadora de serviço ou pelo profissional consultado.

Além da RT, a obra precisa de um plano de diretrizes, que ficará com o síndico e deverá conter todo o planejamento do que será feito no imóvel, além do nome da empresa que irá realizar a reforma e o tempo de duração da obra. No caso de reformas em casas, o documento RT também é necessário e deve ser apresentando ao fiscal da prefeitura sempre que solicitado.

Pequenos reparos e serviços de manutenção como pintura de parede precisam apenas do plano de diretrizes ou plano de execução, que pode ser feito pelo próprio morador ou pelo profissional que vai realizar o serviço. Mas o que pode e o que não pode ser feito sem a RT? Veja abaixo algumas dúvidas e dicas de como reformar a casa de acordo com as novas regras.

Instalações elétricas e a gás

Caso o proprietário queira incluir algo diferente do projeto original do imóvel, será necessário a vistoria de um profissional qualificado para a autorização da obra. Incluir novos pontos de tomada ou novos pontos de gás, por exemplo, exige a Responsabilidade Técnica assinada pelo engenheiro ou arquiteto. Mas se for apenas a instalação de um chuveiro ou o conserto de uma tomada quebrada, não é preciso providenciar o documento.

Instalação de equipamentos

A instalação de ar-condicionado, aquecedor de ambiente, aparelho de ventilação e equipamentos de automação, pode comprometer a estrutura do local, sendo necessária a apresentação da Responsabilidade Técnica. As situações nas quais o documento não cabe são os casos de manutenção e limpeza dos aparelhos.

Revestimentos

Se for uma simples troca de revestimento, sem o uso de martelo e ferramentas pesadas para retirar o piso anterior, por exemplo, não há necessidade de contratar um responsável técnico.

Reformas Hidráulicas

Para a alteração de local de algum equipamento como vaso sanitário, banheira e pia será necessário a responsabilização de um profissional qualificado, ou seja, o proprietário precisa providenciar o documento de Responsabilidade Técnica.

Estrutura

Qualquer mudança que seja necessária uma intervenção na estrutura do imóvel, como quebra de parede, é obrigatória a emissão da Responsabilidade Técnica. A exigência se dá pelo fato de que um erro de cálculo pode comprometer a estrutura de um edifício. Esse é o tipo de reforma que requer mais atenção.

Pintura

Se a única mudança a ser feita no imóvel for a pintura, o proprietário não precisa se preocupar em procurar profissionais que emitam um plano de execução. Independente da cor e da textura que será usada nas paredes, o morador pode pintar o apartamento quantas vezes desejar sem precisar de autorização.

Manutenção Residencial em Geral

A Dr Faz Tudo oferece o melhor serviço de manutenção residencial. Nossos técnicos são treinados e supervisionados por um franqueado comprometido com a qualidade, preço justo e com a sua segurança. Por isso, todos são cadastrados e possuem seu histórico profissional e pessoal levantado para que possam trabalhar na DR FAZ TUDO. Todos estarão sempre uniformizados, identificados e terão elevado compromisso com a qualidade, a segurança e o respeito ao seu lar.

Temos uma equipe multi-funcional para atender e atuar na manutenção residencial em geral. Com técnicos especializados por área, fazemos qualquer tipo de serviço de elétrica, hidráulica, montagens, alvenaria, pintura, gesso, pisos e azulejos, carpintaria, calhas, impermeabilizações, regulagens de portas e janelas, ar-condicionado e instalações de gás. Para outros serviços, por favor, consulte-nos.

Manutenção Residencial - Atendimento às Urgências

Atendemos urgências através de uma equipe treinada e supervisionada para atuar no serviço de manutenção residencial. Trabalhamos com rapidez qualquer chamada relacionada aos nossos serviços para que tudo possa ser resolvido rapidamente e você possa voltar a sua rotina de trabalho. Experimente nossa agilidade em atender as urgências de sua casa!

Manutenção Residencial - Reformas

Executamos seu projeto de reforma, procurando seguir com exatidão todas as suas recomendações. Somos especializados também em atuar em reformas de residências quando a família está morando. Procuramos com métodos de execução, limpeza e ferramentas adequadas, incomodar o menos possível e realizar a reforma de forma rápida para que a rotina familiar possa voltar rapidamente ao normal e a satisfação seja elevada.

Aprenda a montar um serviço de pequenos reparos residenciais ou comerciais

A **demanda por pequenos reparos** cresce na mesma medida que a população sofre com a falta de tempo devido a rotina corrida. Além da falta de tempo, nem todos conseguem ter habilidades e profissionalização adequada para fazer os pequenos reparos que uma casa necessita de tempos em tempos ou quando um problema aparece. É aí que entra o serviço que pode ser lucrativo em tempos atuais: o de **pequenos reparos residenciais e comerciais**.

Segundo o site do Sebrae, apesar da grande demanda, atividades formalizadas de reparos de imóveis residenciais ou comerciais são relativamente difíceis de serem encontrados. Isto acontece porque predomina, ainda, as atividades informais, com os atendimentos realizados por pessoas que, em geral, não possuem especialização e não legalizam seu pequeno negócio.

Para atender um público cada vez mais exigente e residências mais sofisticadas, ter uma empresa formalizada pode ser uma vantagem para ganhar estabilidade e reconhecimento no segmento.

Por onde começar?

O ideal é você ter em mente e avaliar o que pretende. Quer atender a demanda **sem colocar a mão na massa**? Ou pretende realizar esse serviço **por conta própria**?

Essa definição é importante para avaliar **se abrir uma empresa** é, de fato, o seu objetivo. Se esta for a ideia, é necessário investir em uma estrutura, contratar funcionários, pagar impostos e ter noção de gestão, afinal, é você quem vai comandar a sua empresa.

Agora, se o objetivo é fazer pequenos reparos sem investir em uma grande estrutura, **com você mesmo colocando a mão na massa de forma autônoma**, saiba que também é necessário um bom planejamento, compra de materiais ou equipamentos e certas burocracias, como emitir notas fiscais de serviço ao cliente.

Segmentação e tipos de serviço

O empreendedor dessa atividade poderá especializar-se em segmentos específicos, como: residencial, comercial ou até industrial, dependendo das condições da empresa.

Há diversos serviços que uma **empresa de pequenos reparos residenciais ou comerciais** pode fazer, o **Sebrae lista algumas**, como:

- **Alvenaria:** pequenos serviços de construção, demolição ou reformas em estruturas, paredes, colocação de pisos e azulejos, gesso, madeira, serviços em geral.
- **Gesseiro:** instalação e reforma de gessos e sancas e instalação e reforma de paredes de drywall.
- **Chaveiro:** instalação de fechaduras em residências, troca de segredo e cópias de chaves.
- **Elétrica:** instalação de disjuntores, fusíveis, tomadas, interruptores, lâmpadas e quadros de luz; extensões para novas ligações elétricas, instalação e manutenção de chuveiros, torneiras elétricas, ventiladores, condicionadores de ar e de aparelhos eletrônicos (home theater, computador, interfone, antenas, internet, extensões de telefone, etc.); reparos elétricos em geral.
- **Hidráulica:** eliminação de goteiras e vazamentos em geral; limpeza de caixa d'água, desentupimentos de canos e calhas, reparos hidráulicos em válvulas, torneiras, sifões e caixas acopladas; instalação de vaso sanitário, ducha higiênica e filtro de cozinha;
- **Jardinagem:** manutenção do jardim, paisagismo, poda de árvores e gramados, limpeza de terrenos, adubação, irrigação e plantio em geral;

– **Pintura:** pintura em fachadas e ambientes internos; pequenos reparos em paredes, portas e janelas;

– **Diversos:** montagem e desmontagem de móveis para mudança; troca de puxadores e dobradiças de armários, estantes e roupeiros; instalação de suportes de TV; manutenção e ajustes especiais em cadeiras de rodas e bicicletas; reposição de vidros e telhas; instalação de cortinas e persianas; troca de válvulas e mangueiras para fogões à gás; manutenção e reparo de portões automáticos e de câmeras de vigilância.

Localização do seu negócio

Escolher bem a localização que vai atuar é fundamental para o sucesso do seu negócio. Regiões com elevado número de condomínios residenciais ou empresariais são mais suscetíveis à procura deste tipo de serviço.

A maneira como você divulgará a sua empresa também conta para atrair potenciais consumidores da região.

Equipamentos para reparos residenciais e comerciais

Os equipamentos indispensáveis para a prestação de serviços de reparos residenciais são:

– Equipamentos para Serviços de Limpeza

Enceradeira, aspiradores de pó e líquidos, máquina de hidrojato, vassouras de diversos tipos, rodos, esfregões, mop's pó e água, panos, escovas e discos para enceradeiras, esponjas de limpeza, baldes, escada e carrinho funcional.

– Equipamentos para Serviços de Reparos

Martelo, chaves de fendas e chaves Phillips, alicates, chave de parafuso ajustável, chave para tubulações, pincéis, serra mármore e serra tico-tico, serra manual (cegueta) e serrote, furadeira manual ou elétrica e brocas de diversos tamanhos, multímetro ou alicate amperimétrico, marreta, talhadeira, plumo, nível, trena, escada, extensão elétrica e transformador 110/220V.

– Equipamentos de Proteção Individual

Abafadores de ruído, capacetes, luvas, máscaras, óculos de proteção, protetores faciais, botinas e sapatos

– Equipamentos administrativos

Computadores com internet, telefone fixo e celular, impressoras e móveis de escritório.

Diferenciais oferecidos

Fidelizar o cliente não é tarefa fácil, para sua empresa ter diferenciais, mostre a que você se importa com o trabalho que realiza e também com o bem-estar dele.

Acompanhe todas as fases da prestação do serviço e valorize todos os detalhes. Alguns serviços causam ruídos, poeira e odor e, muitas vezes, o cliente não tem conhecimento desses efeitos, por isso é importante alertá-los. Cumprir todas as etapas do contrato e finalizar o serviço com limpeza e organização também pode ser bom para a reputação do seu negócio.

Gestão de Resíduos na Construção Civil: Economia e Preservação Ambiental

A importância da correta gestão de resíduos na construção civil fica evidente diante desta informação: o volume de entulho gerado pelo setor é duas vezes maior que o volume de resíduos sólidos urbanos.

Para agravar o problema, grande parte desses resíduos de construção e demolição não são destinados corretamente. Você já deve ter visto calça disposta de forma irregular nas vias públicas, não é mesmo?

Por incrível que pareça, 90% desses resíduos poderia ser reciclado! Imagine a enorme economia que isso geraria para o setor, além da preservação dos recursos naturais.

No Brasil, a Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS), de 2010, dispõe sobre a gestão dos resíduos na construção civil. Da mesma forma, a Resolução nº 307 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama), de 2002, prevê obrigações para tanto para o gerador quanto para os municípios.

Neste post, vamos falar sobre isso!

Gerador e municípios

Os resíduos da construção civil são *aqueles gerados nas construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, incluídos os resultantes da preparação e escavação de terrenos para obras civis*. Essa definição é estabelecida pela Política Nacional de Resíduos Sólidos.

A legislação prevê que gerador e municípios implantem planos de gerenciamento de resíduos da construção civil. O objetivo principal é a não geração, seguida da redução, reutilização, reciclagem e destinação final.

Desperdício

Apesar de haver legislação sobre o tema, no Brasil, grande parte das empresas de construção civil ainda não fazem a gestão de resíduos na construção civil de forma adequada. Além dos impactos ambientais, isso gera desperdício e perdas para o setor.

Um dos principais problemas na construção civil, na maior parte das cidades do País, é o descarte irregular de resíduos oriundos de construções e demolições. Isso causa poluição ambiental, degradação visual e comprometimento da mobilidade urbana.

Além disso, a liberação de partículas de poeira nas atividades de construção civil também agrava o impacto ambiental causado pelo setor.

A correta gestão de resíduos na construção civil no canteiro de obras poderia reduzir consideravelmente esses índices de perda, desperdício e poluição.

Classificação dos Resíduos

A Resolução CONAMA Nº 307 estabelece uma classificação para os resíduos sólidos da construção civil.

Veja:

Classe A – são os resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados, tais como:

- a) de construção, demolição, reformas e reparos de pavimentação e de outras obras de infraestrutura, inclusive solos provenientes de terraplanagem;
- b) de construção, demolição, reformas e reparos de edificações: componentes cerâmicos (tijolos, blocos, telhas, placas de revestimento etc.), argamassa e concreto;
- c) de processo de fabricação e/ou demolição de peças pré-moldadas em concreto (blocos, tubos, meio-fios etc.) produzidas nos canteiros de obras;

Classe B – são os resíduos recicláveis para outras destinações, tais como plásticos, papel, papelão, metais, vidros, madeiras, embalagens vazias de tintas imobiliárias e gesso;

Classe C – são os resíduos para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem ou recuperação;

Classe D – são resíduos perigosos oriundos do processo de construção.

Exemplo: tintas, solventes, óleos e outros ou aqueles contaminados ou prejudiciais à saúde oriundos de demolições, reformas e reparos de clínicas radiológicas, instalações industriais e outros. Também estão incluídos telhas e demais objetos e materiais que contenham amianto ou outros produtos nocivos à saúde.

*As embalagens de tintas usadas na construção civil são submetidas a sistema de logística reversa, conforme requisitos da Lei nº 12.305/2010, que contemple a destinação ambientalmente adequados dos resíduos de tintas presentes nas embalagens.

Gestão de resíduos da construção civil – Destinação

Confira como cada resíduo, de acordo com sua classe, deve ser destinado:

Resíduos de Classe A

Deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a áreas de aterro de resíduos da construção civil, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;

Resíduos de Classe B

Deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura.

Resíduos de Classe C

Deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

Resíduos de Classe D

Deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas. Os resíduos nocivos à saúde, como aqueles que contêm amianto, foram incluídos nesta Classe pela Resolução nº 348/2004.

Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil

A Política Nacional de Resíduos Sólidos e a Resolução nº 307 do Conama estabelecem a elaboração e a implantação, pelos geradores, do **Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil** (PGRCC). Trata-se de um procedimento fundamental para a correta gestão de resíduos da construção civil.

Esses planos serão elaborados pelos grandes geradores e deverão estabelecer os procedimentos para o manejo e destinação ambientalmente adequados dos resíduos.

Os empreendimentos que necessitam de licenciamento ambiental deverão ter seus PGRCC analisados dentro do processo de licenciamento, junto ao órgão ambiental.

Confira as etapas que devem ser contempladas pelo PGRCC, de acordo com a Resolução nº 307:

- 1 – Caracterização: nesta etapa o gerador deverá identificar e quantificar os resíduos;
- 2 – Triagem: deverá ser realizada, preferencialmente, pelo gerador na origem, ou ser realizada nas áreas de destinação licenciadas para essa finalidade, respeitando as classes dos resíduos;
- 3 – Acondicionamento: o gerador deve garantir o confinamento dos resíduos após a geração até a etapa de transporte, assegurando em todos os casos em que seja possível, as condições de reutilização e de reciclagem;
- 4- Transporte: deverá ser realizado em conformidade com as etapas anteriores e de acordo com as normas técnicas vigentes para o transporte de resíduos;
- 5 – Destinação: deverá ser prevista de acordo com a classificação de cada resíduo.

Conteúdo do Plano de Gerenciamentos de Resíduos da Construção Civil

A Política Nacional de Resíduos Sólidos determina que o plano de gerenciamento de resíduos sólidos tenha o seguinte conteúdo mínimo:

1 – descrição do empreendimento ou atividade;

2- diagnóstico dos resíduos sólidos gerados ou administrados, contendo a origem, o volume e a caracterização dos resíduos, incluindo os passivos ambientais a eles relacionados;

3 – observadas as normas estabelecidas pelos órgãos do Sisnama, do SNVS e do Suasa e, se houver, o plano municipal de gestão integrada de resíduos sólidos:

- a) explicitação dos responsáveis por cada etapa do gerenciamento de resíduos sólidos;
- b) definição dos procedimentos operacionais relativos às etapas do gerenciamento de resíduos sólidos sob responsabilidade do gerador;

4 – identificação das soluções consorciadas ou compartilhadas com outros geradores;

5 – ações preventivas e corretivas a serem executadas em situações de gerenciamento incorreto ou acidentes;

6 – metas e procedimentos relacionados à minimização da geração de resíduos sólidos e à reutilização e reciclagem;

7 – se couber, ações relativas à responsabilidade compartilhada pelo ciclo de vida dos produtos;

8 – medidas saneadoras dos passivos ambientais relacionados aos resíduos sólidos;

9 – periodicidade de sua revisão, observado, se couber, o prazo de vigência da respectiva licença de operação a cargo dos órgãos do Sisnama.

Conama

A Resolução nº 307 do Conama também dispõe sobre o conteúdo dos Planos.

Segundo essa norma, o Plano deve conter:

- As diretrizes técnicas e procedimentos para o exercício das responsabilidades dos pequenos geradores. Devem estar em conformidade com os critérios técnicos do sistema de limpeza urbana local;
- O cadastramento de áreas, públicas ou privadas, aptas para recebimento, triagem e armazenamento temporário de pequenos volumes. Deve estar em conformidade com o porte da área urbana municipal, possibilitando a destinação posterior dos resíduos oriundos de pequenos geradores às áreas de beneficiamento;
- O estabelecimento de processos de licenciamento para as áreas de beneficiamento e reservação de resíduos e de disposição final de rejeitos;
- A proibição da disposição dos resíduos de construção em áreas não licenciadas;
- O incentivo à reinserção dos resíduos reutilizáveis ou reciclados no ciclo produtivo;
- A definição de critérios para o cadastramento de transportadores;
- As ações de orientação, de fiscalização e de controle dos agentes envolvidos;
- As ações educativas visando reduzir a geração de resíduos e possibilitar a sua segregação.

Gestão de resíduos na construção civil – reutilização e reciclagem

De acordo com a legislação, o princípio da reutilização e reciclagem deve nortear toda a obra de construção. Dessa forma, os materiais que seriam descartados, gerando perdas financeiras e ambientais, podem ser reinseridos na construção.

Os materiais que não podem ser reutilizados de forma direta na obra, mas são recicláveis, podem ser reciclados dentro da própria obra ou fora do canteiro.

Infelizmente, o segmento de reciclagem de resíduos da construção civil no Brasil é incipiente. Mas o tema vem sendo pesquisado em países como EUA, Holanda, Japão, Bélgica, França e Alemanha. Essa informação é da Associação Brasileira para Reciclagem de Resíduos da Construção Civil e Demolição (Abrecon).

Veja, conforme informado pela entidade, como cada matéria-prima pode ser reciclada:

- Areia: produção de argamassa de assentamentos, blocos e tijolos de vedação;
- Pedrisco: fabricação de artefatos de concreto, como mesas e bancos de praça, pisos intertravados, manilhas de esgoto;
- Brita: obras de drenagem e produção de concretos não-estruturais;

- Bica corrida: base e sub-base de pavimentação, reforço e subleito de pavimentos e regularização de vias não-pavimentadas;
- Rachão: obras de pavimentação, drenagem e terraplanagem.

Remoção dos resíduos do canteiro

A coleta e remoção dos resíduos do canteiro de obras devem ser realizadas por transportadores licenciadas. O serviço deverá ser controlado mediante o preenchimento do Controle de Transporte de Resíduo. Trata-se de uma ficha com os dados do gerador, tipo e quantidade de resíduo, dados do transportador e dados do local de destinação final.

O gerador deve guardar uma via deste documento assinado pelo transportador e destinatário dos resíduos. Será sua garantia de que destinou adequadamente os resíduos.

Conclusão

As normas para gestão de resíduos na construção civil são fundamentais para o desenvolvimento sustentável da sociedade. Como setor da economia que mais gera resíduos sólidos, a construção civil necessita investir no correto gerenciamento de todo o ciclo produtivo.

Esperamos que estas informações tenham ajudado você a entender as diretrizes para a correta gestão de resíduos da construção civil.