



**ATESTADO DE
CAPACIDADE TÉCNICA**



Condomínio do Edifício General Alencastro

ATESTADO DE CAPACIDADE TÉCNICA

Por solicitação da parte interessada atestamos que o profissional abaixo qualificado gerenciou, supervisionou, administrou e fiscalizou de maneira idônea e satisfatória, cumprindo com todas as suas responsabilidades não restando nada que o desabone.

Tecnicamente atestamos que o profissional desempenhou a contento, através do comprometimento com os interesses de seus clientes, buscando apontar caminhos, estratégias deixando o empreendimento mais moderno, seguro, atualizado, diminuindo custos e otimizando recursos dos serviços descritos e que se encontram concluídos e atendem as especificações e exigências de acordo com os projetos, memoriais descritivos, convenção, regimento interno especificações, planilhas e normas técnicas de forma criteriosa e satisfatória.

CONTRATANTE E PROPRIETÁRIO

Razão Social: **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GENERAL ALENCASTRO**

CNPJ: **03.391.595/0001-41**

Endereço: **SEPS 702/902, Asa Sul, Brasília – DF.**

Representante: **Ivan Mendes do Carmo (Sindico)**

CPF: **279.786.131-00**

Declarante das Informações Técnicas:

Engº. Fabiano Lacerda Costa

CREA: 17.531/D-DF

OBJETO DO CONTRATO

Gerenciamento de propriedade, facilities, coordenação e fiscalização das operações dos serviços e obra que garantem o excelente funcionamento do ambiente corporativo. Desempenho da gestão das instalações físicas e infraestrutura mantendo em pleno funcionamento os sistemas mecânicos, elétricos, hidráulicos, químico e automação. Como também, gestão de contratos de fornecedores de serviços como limpeza e conservação, brigada de incêndio, segurança, controle de acesso, qualidade da água,

qualidade do ar, mercado livre de energia, grupo gerador, chiller's, fancoil's, bombas, quadro de comandos, quadros elétricos, SPDA, termografia, PGRS, elevadores, jardinagem, automações, gerenciamento de projetos e obras de retrofit.

CONTRATANTE, endereço consignado no preâmbulo do presente contrato, de acordo com as características, especificações e quantitativos abaixo descritos:

Área do Empreendimento: **10.179,84 m²**

Período de Execução: **02/04/2018 a 05/02/2024**

CONTRATADO

Razão Social: **Fabiano Lacerda Costa – CREA 17.531-D/DF**

CPF: **733.566.116-15**

Endereço: **SQN 114 Bloco G Apartamento 207 – Asa Norte – Brasília-DF, CEP 70.764-070**

Responsável TÉCNICO

- Responsável Técnico: **Fabiano Lacerda Costa – CREA 17.531/D-DF**

ART: **0720240014305**

DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS/EXECUTADAS

Gerenciamento de facilities, properties e obras com planejamento em redução de custo, otimização de recursos, mitigação de risco, garantia da qualidade dos serviços de manutenção predial, controle de despesas, renovação de melhorias das instalações mantendo a vida útil da infraestrutura, ambiente agradável, harmonioso, limpo e seguro para agregar valor ao empreendimento

É compreendido como escopo contratual de gerenciamento de facilities e properties:

- Planejamento e gestão das atividades operacionais do estabelecimento, orientando as equipes dos setores a trabalhar com foco nas metas, avaliando o desempenho a partir dos resultados obtidos;
- Gerenciamento e avaliação da qualidade dos serviços prestados (SLA);
- Avaliação do desempenho e dos níveis de satisfação da equipe, de forma a gerenciar remanejamentos e delegar atribuições conforme as capacidades e necessidades de cada um os mantendo satisfeitos e capazes de gerar resultados;
- Avaliação de desempenho na pesquisa de satisfação dos clientes;

- Controle de desempenho (KPIs);
- Garantia da execução do planejamento de atividades da empresa conforme o orçamento preestabelecido, mantendo os recursos financeiros sempre em dia;
- Análise e controle financeiro;
- Controle de custos, gerenciamento de contratos e unificação de procedimentos;
- Desenvolvimento e implantação dos procedimentos;
- Execução de projetos de eficiência energética e hídrica;
- Negociação de contratos;
- Gestão e fiscalização das manutenções preditivas, preventivas e corretivas de toda edificação (área comum e privativa) garantindo o desempenho das instalações para manter a competitividade do imóvel;
- Manutenção dos sistemas elétricos;
- Manutenção dos sistemas mecânicos;
- Manutenção do sistema hidrossanitários;
- Manutenção de obras civis;
- Manutenção do controle da qualidade da água;
- Manutenção do controle da qualidade do ar;
- Elaboração e implementação de um plano de manutenção, de modo a preservar o desempenho, a segurança e a confiabilidade dos componentes e sistemas da edificação, prolongar a sua vida útil e reduzir os custos de manutenção;
- Elaboração e implementação de documentos de projeto e construção, incluindo memoriais descritivos, memoriais de cálculo, desenhos, especificações técnicas e manual de obra do empreendimento. Integrado ainda pelos catálogos, desenhos de fabricação e instruções de montagem, manuais de manutenção e de operação e termos de garantia fornecidos pelos fabricantes e fornecedores dos componentes e sistemas da edificação;
- Sistema de manutenção organizando arquivo técnico da edificação, cadastro dos componentes e sistemas da edificação, plano de manutenção, tudo sistematizado por meio de software específico para manutenção predial;
- Inspeção com procedimentos de rotinas de manutenção preventiva ajustados e complementados, de modo a permaneçam sempre atualizados ao longo da evolução tecnológica e consistentes com as necessidades e experiência adquirida na gestão do Sistema de Manutenção;
- Gestão da equipe de engenheiros terceirizados;

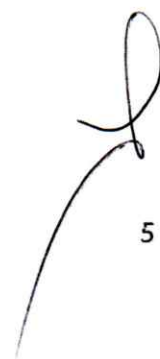
d-

[Handwritten signature]

- Gestão da equipe de Brigada de Incêndio;
- Gestão da equipe de conservação e limpeza;
- Gestão da equipe de portaria e recepção;
- Gestão de controle da qualidade da água e do ar;
- Gestão da manutenção dos elevadores;
- Gestão e controle do rateio de energia elétrica;
- Gestão da migração para o Mercado Livre de energia;
- Criação de projeto de reuso de água;
- Gestão de obras em elétrica, hidráulica, mecânica, civil e automação;
- Gerenciamento e criação de automação para a CAG (Central de Água Gelada);
- Gerenciamento de laudos das instalações elétricas;
- Gerenciamento de inspeção termográfica;
- Gerenciamento do sistema de SPDA e de laudos emitidos;
- Pintura da estrutura metálica do bloco A e B (424m²);
- Revitalização da fachada em concreto aparente com descida em rapel com lixamento em lixa adiamantada no total de: 2.779,31m²;
- Retirada das telhas antigas, tratamento do piso, contra piso com concreto usinado, nivelamento do piso impermeabilização com poliureia na laje de cobertura do bloco A e B no total de: 3.334m²;
- Impermeabilização com manta na laje da caixa d'água e casa de máquinas na cobertura do bloco A e B no total de: 42m²;
- Reparos portões, guarda-corpo, corrimão e mastro de bandeiras em estrutura metálica composto por 3 mastros de 12m de altura;
- Revitalização do paisagismo com implementação de sistema de irrigação;
- Manutenção e operação em sistema de distribuição de energia elétrica (380 V) composto por 102 quadros elétricos distribuídos em iluminação (QDLF), ar condicionado, rede estabilizada, rede normal (tomadas), cabos isolados de 0,75mm² a 240mm², circuitos monofásicos e trifásicos, subestação de 1.545 Kva com 3 transformadores, dois com 750 KVa 380/220v e outro 45 KVa 380/220v e cubículo blindado, quadros gerais de baixa tensão (QGBT) com capacidade de demanda total de até 1545 KVa. Rede elétrica estabilizada para uso de equipamento de informática com capacidade para 1.744 pontos;

- Manutenção e operação em sistema de iluminação interna e externa, composto por lâmpadas tubulares fluorescentes e Led, PL, Cróicas alógenas e Led, lâmpadas de vapor de mercúrio e mistas, postes externos, balizadores, luminárias de piso e todos os componentes que compõe o sistema;
- Manutenção e operação em sistema de energia ininterrupta composta por 01 grupo gerador de 395 KVa atendendo: iluminação de emergência, elevadores, bombas de água potável, água e servida;
- Manutenção de 02 (dois) Chiller da Carrier modelo 30XW de 225 TR cada;
- Manutenção de 02 (duas) torres de água gelada com pintura eletrostática;
- Manutenção de 19 (dezenove) fancoil's de 25 e 35 TR;
- Fiscalização e participação na criação na automação para os chiller's e fancoil's;
- Termografia em 102 quadros elétricos;
- Manutenção e operação em sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas – SPDA, composto por cordoalhas de cobre nu de 10mm² à 50mm², captosres, sinalizadores aéreos, hastes, franklyn, e todos os componentes que compões o sistema;
- Manutenção e operação de sistema de dados e voz das área comuns e shafts;
- Manutenção e operação em instalações prediais de água fria, drenagem, águas pluviais e esgotamento sanitário;
- Manutenção e operação de sistema de exaustão composto de coifas, motores, elétricos e ventiladores;
- Regularização de aterramento para para raios, com hastes de cobre com alma de aço tipo Copperweld 5/8", conector haste 5/8", cabeçote 1 1/4", cabo cobre nu 50mm²;
- Execução de pintura acrílica, pintura PVA, pintura esmalte sintético, pintura epóxi, e de aplicação de primer;
- Limpeza de fachada com descida de rapel;
- Fiscalização das obras nas áreas privativas;
- Criação de manual de obra para as áreas privativas e comum;



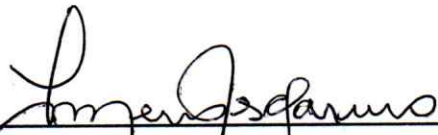


- Fiscalização das instalações de multimedidores de energia nas áreas privativas;
- Fiscalização e participação na criação na automação para os chiller's e fancoil's;
- Retrofit no auditório;
- Manutenção do auditório com capacidade para 104 pessoas;
- Implantação de reuso de água com um milhão de litros reutilizados;

Era o que tínhamos a atestar.

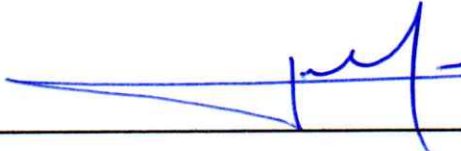
Brasília – DF, 21 de fevereiro de 2024

Representante legal:



Ivan Mendes do Carmo
CPF: 279.786.131-00
Síndico

Declarante das informações técnicas:



Fabiano Lacerda Costa
17.531D-DF
Fabiano Lacerda Costa
Engenheiro Civil
CREA 17531/D-DF



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-DF**ART Cargo ou Função**
0720240014305

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal

1. Responsável Técnico(a)

FABIANO LACERDA COSTATítulo profissional: **Engenheiro Civil**RNP: **0708279520**Registro: **17531/D-DF**

2. Dados do Contrato

Contratante: **24345 - CONDOMINIO GENERAL ALENCASTRO**CNPJ: **03.391.595/0001-41**

SEPS 702/902

Número: SN

Bairro: Asa Sul

CEP: 70390-025

Cidade: Brasília

UF: DF

Complemento: Conjunto B

E-Mail: ivan@sistel.com.br

Fone: (61)34257135

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: **CREA-DF**

SEPS 702/902

Número: SN

Bairro: Asa Sul

CEP: 70390-025

Cidade: Brasília

UF: DF

Complemento: Conjunto B

Data Início: 02/04/2018

Data de Fim das Atividades
do(a) Profissional:
02/05/2024

Tipo de Vínculo: Empregado(a)

Identificação do cargo/função: Gerente Predial

4. Atividade Técnica

Desempenho de função técnica

44,0000

hora por semana

Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder à baixa desta ART.

5. Observações

Gerenciamento de propriedades, facilities, coordenação e fiscalização dos serviços e obras. Desempenho da gestão das instalações físicas e infraestrutura, sistemas elétricos, hidráulicos, mecânicos químicos, automação e gestão de contratos

6. Declarações

Acessibilidade: Sim: Declaro atendimento às regras de acessibilidade, previstas nas normas técnicas da ABNT e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Documento assinado eletronicamente por
FABIANO LACERDA COSTA, 17531/D-DF, em
21/02/2024, conforme horário oficial de Brasília,
com fundamento no art. 4º, § 2º, do [Decreto nº](#)
[10.543, de 13 de novembro de 2020](#)24345 / CONDOMINIO GENERAL ALENCASTRO CNPJ:
03.391.595/0001-41

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do Crea.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site:

www.creadf.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creadf.org.br
informacao@creadf.org.br
Tel: (61) 3961-2800

Valor da ART: R\$ 99,64

Registrada em: 21/02/2024

Valor Pago: R\$ 99,64

Nosso Número/Baixa: 0124011963