

São Paulo, 26 de janeiro de 2017

Prezado(a) Condômino(a).

REF: OBRAS NOS APARTAMENTOS – NOVA LEGISLAÇÃO

Pela alteração da norma da ABNT nº 16.280/2014 as obras nas unidades autônomas continuam divididas em duas categorias genéricas e com obrigação de informar ao condomínio:

1 - PEQUENAS REFORMAS OU MANUTENÇÕES: Permitidos serviços que não causem sobrecarga de peso ou alteração do projeto original e que não altere a parte hidráulica, elétrica e gás). Exemplo, pintura, troca de azulejos e pisos (se for por material similar), reparos, marcenaria, gesso e decoração.

Nestes casos o condômino deve comunicar ao Condomínio, sem necessidade de apresentação do projeto e ART. O responsável será o próprio condômino que assinará o requerimento para pequenas obras e entregará ao Condomínio para obter a autorização de início da obra (modelo no portal do condomínio).

2 - REFORMAS OU OBRAS DE PORTE. Tais como, demolições; remoção de paredes; troca de pisos fora do padrão, intervenções em vigas e pilares (inclusive furos); abertura de portas e janelas internas; esquadrias e fechamento de varandas; deslocamento, eliminação/criação de banheiros; intervenção em prumadas e instalações elétricas, hidráulicas e gás; substituição de materiais e acabamentos por elementos de peso superior ao original; utilização de marteletes ou ferramentas de alto impacto; e instalação de ar condicionado.

Nestes caso deve haver comunicação formal ao condomínio e apresentação de projeto de reforma demonstrando a situação anterior e a pretendida, assinado por Responsável Técnico com ART/RRA recolhida, bem como relatório das alterações do projeto original, interferências em elementos estruturais e sistemas, além da documentação acessória relativa ao planejamento da obra, plano da reforma. (modelo do laudo no portal)

Nos casos de pintura lembramos a necessidade de utilizar tintas sem cheiro (antialérgica) que não seja prejudicial aos moradores.

Portanto, nas duas situações acima, necessita que o condômino informe ao condomínio para autorizar o início da obra. Embora o Síndico não seja mais responsável pela aprovação da obra, continua sua responsabilidade pela fiscalização, podendo embargar a obra, caso não esteja sendo cumprido o projeto e plano de reforma aprovado pelo Responsável Técnico.

Contando com a compreensão e colaboração de todos, antecipadamente

Agradecemos.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GEMELLI DI FRANCESCO
Maurício Camargo de Brito - Síndico

