|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **De:** |  | **Condomínio Residencial Village Thermas Das Caldas** |
| **Para:** | | MARGARIDA MARIA DE SOUSA - Pitangueiras 80 |
| **Data: 29/11/2024** |  |  |
| **Assunto:** | | Resposta a notificação extra judicial |

Prezado condômino,

Vimos por meio desta responder aos questionamentos e ponderações realizados através do recebimento de uma notificação extra judicial recebida por esta administração.

Informamos a atuação da administração para a autorização de obras ou reformas, é prevista em nossa convenção, nas clausulas 2ª, 9ª e memorial descritivo, assim como nos artigos contidos no capítulo III do Regimento interno. Para a execução das obras da unidade Pitangueiras 81, informamos que toda documentação prevista na convenção foi apresentada e estão assinados por um responsável técnico, sendo que esta documentação poderá ser consultada presencialmente, caso seja de interesse.

Em relação a contratação de um responsável técnico para validação da documentação apresentada sobre obras, tais como os projetos de construção, não cabe a administração ter em seu quadro de pessoal um responsável técnico. Esta contratação é de responsabilidade do proprietário do imóvel que será ou construído ou reformado. Este responsável técnico deverá, entre outras atividades, assinar todas as especificações técnicas necessárias e acompanhar a execução da respectiva obra, conforme previsto na NBR 16280, assim como protocolar a entrega do projeto junto a secretaria de obras do município. Sendo atendida todas essas especificações e o projeto sendo apresentado para a administração, a obra então será autorizada a ser realizada.

Em relação a NBR 16280, citada na notificação, trata-se de uma norma técnica da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que estabelece os requisitos para reformas em edificações, visando, entre outros:

1. Reduzir riscos de acidentes, como desabamentos e incêndios, causados por obras mal executadas;
2. Proteger a integridade estrutural das edificações;
3. Garantir que as obras estejam de acordo com as normas técnicas;
4. Melhorar a convivência em condomínios, evitando conflitos e problemas jurídicos.

Ela infere-se que o executor da obra, ao realizar uma obra deve apresentar um projeto para o síndico que contenha parâmetros para execução das reformas pretendidas, através de dados técnicos e riscos mapeados por um profissional habilitado.

Assim, em relação a obra citada da unidade Pitangueiras 81, essa documentação, conforme citado acima, foi apresentada e foi assinada por um responsável técnico, não havendo, até o momento do recebimento da notificação, qualquer ação que desabonasse o andamento da obra.

Contudo, após o conhecimento por esta administração dos problemas apresentados, será solicitado ao executor da obra que se manifeste, sobre os pontos apresentados da notificação, quais sejam:

1. Invasão do espaço aéreo do lote de número 80;
2. Edificação de parede colada a parede do Banheiro da Unidade 80;
3. Dano ao Telhado em diversos pontos da unidade 80, ocasionando goteiras e penetração de água pluvial dentro da unidade;
4. Detritos a cair no quintal da Unidade 80.

Ainda, considerando a reclamação formalizada e como medida de aprendizado sobre o ocorrido, a administração elaborará um formulário que deverá ser preenchido e apresentado junto com a documentação da obra, conforme previsto na convenção e regimento interno, para que seja autorizada sua execução. Este documento terá por objetivo verificar se as etapas e exigências mínimas estarão sendo planejadas e seguidas. Irá constar deste formulário informações sobre:

1. Identificação da obra
2. Documentação e planejamento
3. Comunicação e autorizações
4. Acompanhamento da Execução da obra
5. Controle de resíduos
6. Conclusão da reforma
7. Observações
8. Assinaturas

Atenciosamente,

Condomínio Residencial Village Thermas Das Caldas