Leda, considerando as ponderações emitidas através da notificação extrajudicial, precisamos fazer algumas verificações antes de qualquer tomada de decisão.

Assim oriento à:

* **Relativo ao item 01 da notificação:**

**1. Comunicação Formal ao Proprietário e Responsável pela Obra**

* **Notificação formal** ao Sr. Washington José de Lyra sobre as irregularidades relatadas, destacando os pontos mencionados abaixo para que produza as contrarrazões apresentada, uma vez que o proprietário possui um responsável técnico para avaliar a situação:

1. Invadindo espaço aéreo de área do lote de número 80,
2. Edificou uma parede colada a parede do Banheiro da Unidade 80,
3. Danificou o Telhado em diversos pontos da unidade 80, causando goteiras e penetração de água pluvial dentro da unidade.
4. Pedaços de peças de madeira e blocos cerâmicos caindo no quintal da Unidade 80,

* Solicitação de interrupção imediata da obra até que as pendências sejam regularizadas e sejam tomadas medidas corretivas.
* Determinação de um prazo para resposta e adequação.

**2. Solicitar: vistorias e Laudos Técnicos**

* **Vistoria técnica conjunta** das unidades 80 e 81, realizada por um profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) para confirmar e documentar as irregularidades apontadas.
* **Relatório técnico** com fotos, medições e descrição detalhada das inconformidades (invasão de espaço aéreo, danos ao telhado, proximidade de paredes, etc.).
* Identificação de riscos à segurança dos moradores das unidades afetadas.
* **Relativo ao item 02 da notificação:**

No que tange a atuação da administração para a autorização da obra/reforma, comunicamos que toda documentação solicitada e prevista em convenção, vide clausulas 2ª, 9ª e memorial descritivo, assim como os artigos contidos no capítulo III do Regimento interno, foram apresentados 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.

Como medida de aprendizado sobre o ocorrido, a administração elaborará um formulário que deverá ser preenchido e apresentado junto com a documentação da obra, 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

Em relação a NBR 16.280, que é uma norma técnica da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), esta 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.

Descreve 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.

Em relação a obra citada da unidade PIT 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.