



**CONDOMÍNIO PORTO MARINA
BRACUHY**

Ref. 2021 – atualização 01

NORMA ABNT SOBRE OBRAS

A norma 16.280 de ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) entrou em vigor em 18/04/2014. Com ela qualquer alteração feita nas edificações – inclusive as executadas dentro das unidades - deve ser comunicada e aprovada pelo síndico. Os moradores que forem executar qualquer tipo de intervenção em suas unidades deverão apresentar um laudo assinado por um engenheiro ou arquiteto detalhando o que será feito ali, com uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). No laudo deve constar um cronograma detalhado do que será feito na obra, o tempo estimado da intervenção, além dos materiais utilizados. Cabe ao síndico autorizar ou não a reforma e fiscalizar se a reforma está seguindo o que diz o documento. Dessa forma, o síndico - e a edificação - ficam resguardados.

INFRAÇÕES

“Caso o morador não informe ou não espere pela autorização para executar a obra, o síndico deve denunciar a obra junto à prefeitura ou mesmo entrar na Justiça pedindo a paralisação da reforma”.

ALTERAÇÃO DE FACHADA

CÓDIGO CIVIL, ARTIGO 1336: *"São deveres do condômino: III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas".*

REGIMENTO INTERNO:

1.2 – As modificações na forma externa das fachadas e o fechamento de áreas de serviço, concluídas até o advento da AGE de 19.10.96, poderão ser consideradas aceitas, desde que não tenham prejudicado a estética do prédio e não firam direitos de terceiros. Todas as demais alterações, de qualquer natureza, realizadas com base nas e a partir das normas aprovadas naquela AGE, devem observar as determinações aplicáveis a cada caso, constantes neste Regimento, sob pena de consideradas passíveis de serem refeitas, com vistas à adoção do padrão definido.

1.2.1 – A Administração do Condomínio tomará as medidas necessárias para o cumprimento do disposto no item precedente, notificando e concedendo prazo ao condômino para adequar a obra realizada irregularmente às normas aplicáveis a cada caso.

1.2.2 - Na hipótese do não cumprimento da determinação, a Administração providenciará as medidas legais necessárias, com o objetivo de o condômino infrator corrigir a obra irregular.

PORQUE É PROIBIDO?

É fato que um dos fatores que mais influenciam na valorização e venda de um apartamento é a estética do condomínio. Sendo assim, manter a fachada e a área comum dentro dos padrões estabelecidos, é fundamental. Segundo o Código Civil, qualquer tipo de alteração na fachada ou área comum é proibida. Para legitimar uma alteração, esta deve passar a constar na convenção. Porém, na prática muitos condomínios vêm tolerando algumas alterações mediante aprovação em assembleia. No Condomínio do Porto, muitas unidades executaram alterações graves de fachada no passado, e infelizmente nessas não podemos mais mexer. Mas essas unidades estão listadas e no futuro **não poderão sofrer qualquer reforma sem o comprometimento de voltar ao padrão**. Desde a AGE de 19/10/96, toda alteração em desacordo é passível de multa.

Nossa Comissão de Obras, nomeada em assembleia, debate e autoriza ou não as mudanças solicitadas, e tem autonomia para – em comum acordo dos membros e a administração – liberar alterações que diferem das estabelecidas na nossa Convenção/Regimento Interno, em virtude das novas tecnologias (split, antenas digitais, blindex, etc). Todo projeto de reforma deve ser previamente submetido à Comissão de Obras.

Segue a normativa de obras do nosso Regimento Interno, com as tolerâncias aprovadas pela Comissão de Obras já incluídas:

1) Normas Gerais

Todos os que desejarem efetuar obras nas suas unidades deverão apresentar o projeto à administração, com descrição detalhada das obras a serem realizadas conforme as normas do condomínio, acompanhado da ART/RRT, guia de pagamento, laudo técnico, e respectivas plantas.

A obra só poderá iniciar mediante autorização por escrito do síndico, a assinatura do “Termo de Responsabilidade” pelo proprietário e pelo prestador de serviço encarregado da execução da obra.

Qualquer alteração de fachada, caso permitida, deverá obedecer ao padrão estético do condomínio, mantendo a simetria com o apartamento vizinho. A simetria deve se estender aos apartamentos superiores/inferiores (denominados sub-bloco) e ao bloco todo.

2) Varanda/Janela frontal

- É permitido o fechamento da varanda. No caso de substituição da porta/janela, os perfis de madeira podem ser substituídos por esquadrias de alumínio ou vidro blindex – obedecendo ao padrão já existente no condomínio, de 4 folhas corredeiras (**fig 1**).
- O modelo (folhas inteiriças ou bandô) depende da simetria e deve ser analisado por ocasião da apresentação do projeto de reforma.
- As esquadrias de alumínio devem ser obrigatoriamente na cor branca, bem como os perfis do blindex, que são opcionais.
- No caso da varanda aberta, não pode ser alterada a cor da parede externa. Nos apartamentos duplex, há a opção de revestimento de tijolinhos similar ao padrão do hall e escadas;
 - o telhado poderá ser forrado desde que dentro do padrão já existente;
 - a grade e o parapeito não podem ser removidos nem suas cores alteradas.
- Redes de proteção podem ser na cor branca, preta ou preferencialmente cinza, e fixadas na parte interna do vão/moldura. Essa regra vale para todas as janelas.
- Telas de mosquito devem ser na cor branca, preta ou preferencialmente cinza. A moldura deve ser obrigatoriamente branca. Essa regra vale para todas as janelas.
- O peitoril deve ser em mármore preferencialmente de cor clara.
- Os vidros das janelas devem ser lisos, transparentes e preferencialmente incolores. No caso das janelinhas dos banheiros, os vidros tem que ser obrigatoriamente incolores, mas podem ser podem foscos.
- Só é permitida a colocação de películas de proteção nos vidros (insulfilme), na cor grafite. O gradiente de visibilidade é opcional. Em nenhuma hipótese serão permitidas películas espelhadas e/ou verdes.

3) Sacada do quarto

- É obrigatório manter a porta veneziana, em madeira, na cor branca. A mesma pode ser dividida na altura do peitoril, podendo ser recuada até o limite de 10cm da grade existente no local (**fig 2**).
- Caso o proprietário opte pela cor de madeira natural da parte interna das venezianas, deve cuidar para não que a mesma não seja visível pelo exterior.
- A grade na cor preta não poderá ser removida. O peitoril de madeira não poderá ser removido nem ter sua cor (colorado) alterada. A soleira, caso visível externamente, deve ser em mármore de cor clara, preferencialmente branco.
- A textura e pintura da parede externa não podem ser alteradas.

3) Janelas laterais/seteiras

- As janelas laterais podem ser removidas ou substituídas por modelos do mesmo padrão, obrigatoriamente projetantes, de blindex ou alumínio branco (**fig 3**).

- O fechamento dessas janelas, ou qualquer outro vão, deve prever a aplicação da textura utilizada no acabamento dos blocos. Para tal, é necessário deixar um pequeno rebaixo ao rebocar a parede, nivelando com o reboco original, e não com a parede finalizada. Esse procedimento é essencial para evitar o efeito de bolha na fachada, que não será mais permitido.

4) Área de Serviço

- O fechamento do vão da área de serviço é permitido, desde que simultaneamente em todas as unidades do sub-bloco. Por envolver diversas partes, esse item deve ser discutido caso a caso, diretamente com a administração.
- As lajes e paredes a serem construídas para separar os andares térreos do 1º e 2º andar deverão ter um recuo de 0,30m em relação ao muro traseiro do andar térreo **(fig 4)**.
- O fechamento das áreas de serviço dos apartamentos dos andares térreos obedecerá, necessariamente, a linha divisória existente na altura da laje de separação do andar térreo com o 1º andar, sendo este o limite na parte mais alta. Os proprietários de apartamentos térreos, que tiverem em fechado suas áreas de serviço em desacordo com essa norma, deverão retificar a altura das coberturas, mesmo se executadas em data anterior a AGE de 19.10.96, tendo em vista prejudicarem direito do proprietário do apartamento do andar superior.
- O tamanho padrão das janelas é de 1,00 x 1,20, duas folhas corredeiras, sem bandeira **(fig 5)**. No entanto, a colocação/troca de janelas – devido a grande diversidade de modelos já existentes - deve ser avaliada caso a caso pela comissão de obras, pois tanto pode ser indicada a janela padrão, quanto se optar pela simetria do sub-bloco, usando o modelo já existente no apartamento lateral, ou mesmo o modelo do apartamento superior ou inferior. A janela deve ser de alumínio branco ou blindex (com opção de perfil branco). O peitoril deve ser em mármore branco, bem como as laterais da janela, caso se aplique.
- Os dutos de exaustão/coifas devem ser localizados preferencialmente acima das janelas da área de serviço. Em situações onde o mesmo possa vir a ter problemas devido a curvatura, como opção é possível posicioná-lo entre a janela da área e a do banheiro, alinhado na linha superior das janelas, com orientação da comissão de obras. Os acabamentos externos deverão ser no padrão adotado **(fig 6)**.

5) Visita interna da tubulação de esgoto

- Entre os apartamentos vizinhos que dividem o mesmo hall, existe um vão, onde passam as tubulações de água e esgoto de todos os apartamentos daquela escada. São dois tubos de água e quatro de esgoto, sendo: um tubo de 100mm do esgoto sanitário (banheiro), um tubo de 75mm de gordura (cozinha), e dois tubos de 50mm destinados a pia do banheiro e o tanque da área. Por ocasião das reformas, os empreiteiros vêm ligando os esgotos aleatoriamente, não respeitando as destinações de cada tubo, o que dificulta quando ocorre um entupimento.
- A cada dois apartamentos térreos, um tem uma visita para essas tubulações. Essa visita, originalmente coberta com uma placa de formica, e se localiza na parede entre a cozinha e a área de serviço, onde existe um ressalto, que é maior no apartamento que tem a visita.
- Essa visita é extremamente importante por ocasião desses entupimentos, faz parte do projeto original, e deve ser mantida aberta possibilitando o acesso a tubulação. Caso algum apartamento tenha fechado essa visita, caso necessário, terá de reabri-la, e esse serviço é de responsabilidade do proprietário atual do apartamento.
- É terminantemente proibido jogar entulho pelo vão das visitas, por ocasião da reforma nos apartamentos superiores.

6) Fachada – Antenas parabólicas

- Devido à diversidade de operadoras, com direcionamentos diferentes, não é possível estabelecer local fixo para a instalação das mesmas. Assim, é obrigatória a prévia consulta a Comissão de Obras que indicará o local correto para a instalação.
- A autorização será fornecida com foto indicativa, e ao receber a mesma o proprietário/morador passa a ser responsável por acompanhar a instalação e garantir que o instalador obedeça fielmente o local estipulado, bem como as demais instruções.
- A fiação deve passar pelo lado de dentro do apartamento, sendo o resíduo de fio exposto imediatamente pintado na cor do bloco ou da madeira conforme instruído na autorização.
- A haste da antena deve ser fixada na vertical.
- A quantidade máxima de antenas instaladas por apartamento é de duas considerando que cada antena pode atender mais de um ponto, sendo uma na fachada da frente e a outra na de trás.
- As antenas não poderão ser fixadas nas paredes dos apartamentos vizinhos.
- Não é permitida a instalação de antenas nos telhados, pois a eventual manutenção das mesmas, bem como a própria instalação pode danificar o telhado. No caso das antenas instaladas nestes locais sem prévia consulta, os que o fizeram são responsáveis por qualquer dano que venha a ocorrer nos telhados ou nos apartamentos embaixo.
- Visando evitar maiores transtornos, só será admitida a entrada de instaladores de antena no condomínio, com prévio agendamento da instalação junto à administração.
- Qualquer resíduo proveniente da furação da fachada, que tenha caído no jardim deve ser limpo imediatamente.
- A instalação da antena deve ser agendada junto à administração e acompanhada por funcionário do condomínio.

7) Fachada – Aparelhos de Ar Refrigerado

- A instalação dos aparelhos de ar – tanto os modelos de parede quanto os Split – tem locais pré-definidos que devem ser consultados previamente junto à comissão de obras, sempre na frente ou nos fundos dos blocos.
- Não será permitida a instalação de aparelhos nas laterais superiores dos blocos. Os aparelhos de embutir que se encontram nas laterais permanecem, mas ao serem substituídos por Split os mesmos devem se adequar, de modo a limpar as fachadas laterais, gradativamente.
- A fixação deverá ser 30 cm acima da laje do andar. Nas instalações na frente das janelas o limite máximo inferior é o início da laje divisória. Nos apartamentos térreos, a altura do chão deverá ser de 30 cm, e o aparelho não poderá ultrapassar a altura da faixa de pintura.
- A fiação/tubulação dos aparelhos Split deve ficar totalmente embutida na parede, devendo a parte externa, que é ligada ao condensador ficar escondida atrás do mesmo (**fig 7**). Não será permitido que a fiação/tubulação seja deixada exposta na parede externa dos blocos para uma futura instalação.
- Não é permitida a quebra da fachada para embutir a fiação. Sendo de interesse do proprietário em instalar um aparelho de ar, o mesmo deve embutir a fiação pelo lado de dentro do seu apartamento. A fachada só será quebrada em caso excepcional e previamente autorizada pela Comissão de Obras.
- No caso da remoção de aparelho de ar refrigerado modelo Split, será dado um prazo máximo de 30 dias para a tubulação/fiação ficar exposta, aguardando uma solução. Após este prazo, caso necessário, poderá ser adotada como solução provisória, o uso de calha de PVC, pintada na cor do bloco, com 60 cm de comprimento. A tubulação/fiação deverá ser cortada de modo que possa ficar oculta dentro da calha, que será fixada na parede do bloco horizontalmente. Essa opção é provisória e poderá permanecer pelo prazo de 120 dias, após o qual, caso não seja instalado outro aparelho, a tubulação/fiação deverá ser cortada rente à parede do bloco, e o buraco emassado e pintado.

- O vão acima da sacada, caso permaneça vazio, deve ser emboçado por dentro, ou fechado por fora. Não é permitido tijolos aparentes.
- Os suportes de sustentação do condensador deverão ser removidos juntamente com o aparelho e a parede do bloco recomposta imediatamente.
- Os condensadores não poderão ser fixados na parede do apartamento vizinho.
- O número de aparelhos a serem instalados limita-se a uma unidade por fachada (uma na parte frontal e uma nos fundos), por andar. Excepcionalmente nos apartamentos térreos de esquina, é permitida a instalação na fachada lateral do bloco, desde que sejam ocultos por plantas.
- Os apartamentos duplex, por terem dois pavimentos, permitem a instalação de quatro aparelhos, dois em cada andar (dois na fachada frontal e dois na fachada dos fundos).
- Os drenos devem ser posicionados abaixo do condensador ou diretamente abaixo do vão da janela, com o comprimento exterior máximo de 15 cm, pintados na cor do bloco.
- Visando evitar maiores transtornos, só será admitida a entrada de instaladores de ar refrigerado no condomínio, com prévio agendamento da instalação junto à administração e acompanhados por funcionário do condomínio.

8) Fachada – Lateral dos blocos/Fundos

- Será permitida a abertura de uma janela lateral, na medida de 1,20 x 1,00m, nos apartamentos laterais dos blocos, mantendo as mesmas características estéticas da unidade, limitando-se a sua colocação, na parte superior, a mesma altura padrão das janelas de fachada. O padrão é blindex ou alumínio branco, 2 folhas corrediças, sem bandeira (**fig 8**). O vidro deve ser liso e incolor, peitoril em mármore branco.
- Será permitida a abertura de uma janela na parede dos fundos dos apartamentos, para ventilação dos banheiros, modelo projetante ou basculante, de alumínio ou blindex, com perfil branco de 3cm, de uma só folha, na medida de 0,50 x 0,50m ou 0,60 X 0,60m, obedecendo a simetria do bloco, bem como a distancia entre as janelas. A parte superior da janela deve ficar alinhada com a janela da área de serviço (**fig 9**). O vidro poderá ser liso ou jateado. O peitoril em mármore branco, bem como as laterais da janela, caso se aplique.
- Nos apartamentos duplex originais que tiverem girau, será permitida a abertura de uma janela lateral, modelo basculante. Devido a proximidade do telhado pode ser de madeira natural, além de alumínio branco ou blindex. A medida é de 0,80 x 0,60m (**fig 10**), na altura do segundo piso, faceando o telhado do primeiro andar. A mesma janela poderá ser aberta no apartamentos simplex de 3º andar, quando possível. O vidro deverá ser liso. Caso seja instalado um peitoril, o mesmo não pode ser projetante.

9) Fachada – Telhado de proteção

- Na colocação de telhado de proteção na parte frontal do apartamento, o mesmo deverá cobrir toda a extensão do apartamento.
- Na colocação de telhado de proteção na parte traseira, a colocação deve ser feita na extensão das portas venezianas, mais 0,25m para cada lado. O mesmo vale para as janelas laterais.
- A projeção máxima será no comprimento de 3 telhas padrão.
- O rufo deverá ser feito de massa, pintada na cor do bloco com as telhas embutidas na parede, ou poderá ser utilizada manta tipo *ruflex* na cor terracota.

10) Áreas Comuns - Hall / Compartimento da lixeira / Escadas / Jardins

- É permitido trocar o local da porta de entrada dos apartamentos simplex conforme as duas opções existentes. A responsabilidade da troca da caixa de passagem de telefonia/tv a cabo é do proprietário que efetuar a mudança. As operadoras devem ser solicitadas a efetuar a troca em tempo de modo

que os apartamentos do mesmo hall não fiquem prejudicados de seus serviços. Ao fazer a troca da caixa de passagem, a mesma deve ser substituída por modelo de PVC ou metal, conforme padrão e os novos conduítes devem ser imediatamente testados para garantir que a passagem para os demais apartamentos do sub-bloco esteja desobstruída. Também a recomposição do revestimento de tijolos deve ser imediata, independente do andamento da obra, e, caso necessário, o revestimento inteiro do hall deverá ser trocado para garantir a uniformidade da fachada. Caso futuramente se constate que a fiação/tubulação para o andar superior foi obstruída por ocasião dessa mudança da caixa, o que acontece com frequência, o reparo será feito pelo condomínio e as despesas serão imputadas ao proprietário do apartamento que efetuou a mudança na caixa, independente do tempo decorrido.

- As portas devem ser inteiramente de madeira, na cor branca ou madeira natural, tamanho 0,80 x 2,10 m. Não é permitida a instalação de janela ou ar refrigerado no hall.
- É permitida a abertura de compartimentos para guarda de botijões de gás nos locais pré-determinados. A porta deverá ser em madeira envernizada ou encerada, com venezianas no padrão da porta da sacada, no tamanho exato de 50x60 cm de altura (**fig 11**).
- Não é permitida a construção de compartimentos nas paredes externas dos apartamentos.
- Não é permitido o fechamento com portão, grade ou similar nem qualquer construção ou alteração no hall.
- Tendo em vista a mudança dos relógios de luz para o compartimento da lixeira, fica terminantemente proibida a guarda de qualquer tipo de objeto no local. É uma questão de segurança. Tudo encontrado no local será removido juntamente com o lixo.
- A utilização de objetos decorativos no hall, troca das luminárias ou qualquer personalização deverá ser autorizada pela administração e ter a concordância dos vizinhos que dividem o mesmo hall/escadas.

11) Áreas Comuns - Telhados

- A responsabilidade da manutenção e dos reparos dos telhados das unidades que integram o condomínio, tendo em vista tratar-se de área comum, é de responsabilidade do condomínio e serão realizados na medida em que se fizerem necessários, com prioridade para a modificação dos telhados para duas águas (retirada da calha), sendo que nestes casos é necessário que a reforma seja feita simultaneamente nos apartamentos vizinhos.
- O condomínio fornece a mão-de-obra, manta e todo o madeirame. Todos os custos internos de acabamento como massa, pintura, verniz e outros, são de responsabilidade dos proprietários.
- Proprietários que quiserem fazer manutenção ou alteração no seu telhado por conta própria, devem apresentar o projeto para ser submetido à aprovação pela administração do condomínio. As despesas com as obras, embora realizadas em área comum, são de inteira responsabilidade dos respectivos proprietários, pelo seu caráter particular.
- A manutenção dos telhados feitos pelos proprietários é de responsabilidade dos mesmos pelo prazo de 5 (cinco anos), que é o prazo de garantia recomendado pela norma ABNT. NBR 15575.

12) Projetos dos apartamentos duplex

- Existem dois projetos de obras nos apartamentos duplex, com opção de varandas abertas e fechadas. Os interessados em executar tais reformas deverão seguir as normas técnicas estabelecidas no “Estudo de Viabilização” que se encontra disponível na administração, além de apresentar projeto e laudo técnico para aprovação pela administração do condomínio.

13) Instalação de toldos

- O toldo deverá obedecer às dimensões das janelas frontais de cada apartamento, e suas características deverão ser: cor branca; com braço articulado em 90º; saia reta, conforme aprovação em AGO em 25/03/2017.
- É permitida a instalação de toldo somente na varanda/ janelas frontais dos apartamentos, ficando terminalmente vedada a instalação nas sacadas dos quartos e demais janelas dos imóveis.
- É permitida, excepcionalmente nos apartamentos 11, 12, 17 e 18 do bloco 01, a instalação de toldos na janela traseira do primeiro andar, em virtude de possuir a mesma dimensão da janela frontal.
- Nos apartamentos duplex modificados, que possuem duas janelas frontais (uma em cada andar), é permitida a instalação de toldo em ambas.
- Cada condômino é responsável pela limpeza e pela manutenção do seu toldo, sendo de competência da Comissão de Obras e do Síndico a fiscalização dos toldos.
- Em caso de notificação por falta de limpeza, o proprietário terá 15 (quinze) dias, contados do recebimento da notificação, para executar a limpeza do toldo.
- Em caso de notificação de má conservação ou de necessidade de manutenção, o proprietário terá 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação, para executar a manutenção ou troca do toldo.
- A solicitação de instalação de novos toldos deverá ser feita a Comissão de Obras, que analisará o pedido conforme as regras, normas e padrões.
- O Condômino que instalar toldos fora do padrão convencionado, terá 7 (sete) dias, contados do recebimento da notificação, para retirá-lo ou substituí-lo pelo modelo padrão.

14) Normas diversas

- Só é permitida a colocação de piso sobre piso no andar térreo. Nos andares superiores o piso anterior deve ser removido, salvo autorizado pela Comissão de Obras, de acordo com as especificações constantes no laudo técnico.
- O prazo para a recuperação da fachada (com textura e pintura) é de no máximo 15 dias após o término das obras ou instalações que alterem a parede externa do bloco, independente do término das reformas internas.
 - A pintura danificada do bloco deve ser refeita com a mesma tinta utilizada originalmente e é de inteira responsabilidade do proprietário. Caso o reparo não seja executado no prazo acima, o condomínio poderá providenciar a pintura e cobrar do proprietário tanto a tinta quanto a mão de obra.
- Em caso de quebra da fachada, a limpeza do local (remoção dos resíduos da grama, plantas, seixos) deverá ser feita imediatamente, e não somente após o término da obra.

15) Normas complementares

- Todas as alterações acima, bem como outras alterações não mencionadas neste guia, devem ser submetidas à Comissão de Obras.
- Não é permitido o uso de makita, ou equipamentos similares, bem como serviços de lixa, serra, pintura de objetos e/ou móveis nas áreas externas do apartamento.
- Ao término de cada dia, a equipe de obras deve deixar o hall e escadas limpos e lavados, preservando os vizinhos da unidade em obras. O condomínio não dispõe de funcionário para esse fim.
- O condomínio dispõe de um “Espaço de Obras”, localizado no final do estacionamento, junto à decomposteira. Neste espaço temos locais específicos para brita e areia – que deve ser entregue ensacada – e um masseiro, cuja limpeza deve ser feita diariamente pelos responsáveis pela obra. Na ocorrência de duas ou mais obras simultaneamente, a utilização destes espaços deverá ser acordada entre as partes e o condomínio não tem nenhuma responsabilidade sobre esse material,

bem como por quem está se utilizando do mesmo. Recomenda-se que a preparação de massa seja feita dentro do apartamento em obras, com a utilização de masseiros avulsos.

- As ferramentas utilizadas na obra, bem como os carrinhos de mão devem ser de propriedade ou locados pelo responsável pela obra. O condomínio não fornecerá qualquer material. O local para lavagem de equipamentos/ferramentas deverá ser feito no local destinado a este fim, localizado no “Espaço de Obras”, ficando proibida a lavagem dentro dos apartamentos e nas torneiras laterais dos blocos, o que causa danos ao nosso sistema hidráulico e jardim.
- O transporte de material para o apartamento em obra não pode passar pela grama. Também ao fim da obra fica o proprietário responsável pela recuperação do jardim em frente à sua unidade bem como a remoção de todo resíduo de obra do jardim.
- A pintura danificada do bloco deve ser refeita com a mesma tinta utilizada originalmente e é de inteira responsabilidade do proprietário. Caso o reparo não seja executado no prazo de 15 dias após o término da obra, o condomínio poderá providenciar a pintura e cobrar do proprietário tanto a tinta quanto a mão de obra.
- Não serão permitidas obras durante os períodos de 20 de dezembro até a primeira segunda-feira após o Carnaval, e nos 15 dias em que caírem as férias escolares do meio de ano.
- Obras, instalações e serviços que envolvam a circulação de operários/instaladores ou outros, somente poderão ser executadas de segunda-feira a sexta-feira, das 8 horas às 17 horas, exceto feriados e o dia enforcado entre o feriado e o fim-de-semana, nos casos de feriados que caíam na quinta-feira ou na terça-feira.
- O despejo do entulho de obras deverá ser feito em recipientes próprios - caçambas, com a responsabilidade de retirá-los e custos a cargo dos proprietários.
- Somente é permitido guardar material de obra na área externa indicada pelo condomínio, desobrigando-se, todavia, o condomínio de qualquer responsabilidade quanto à guarda desse material. Todo e qualquer material que não puder ficar exposto deverá ser armazenado no próprio apartamento.
- Os materiais serão recebidos pelo proprietário ou responsável pela obra, não podendo ser utilizado funcionário do condomínio para tal finalidade.
- O proprietário deverá informar à Administração os nomes e identidades de todas as pessoas autorizadas a trabalhar em sua obra, não sendo permitida a entrada de pessoas não expressamente autorizadas pelo proprietário.
- A utilização de mão-de-obra de funcionários do Condomínio, para a execução de serviços particulares, somente poderá ser feita em horário fora do expediente de trabalho do funcionário ou em seu período de férias, cabendo ao contratante comunicar o fato à Administração e assumir os ônus que porventura decorrerem da contratação, nos termos da minuta a que se refere o Anexo II.

MEDIDAS EM CASO DE INFRAÇÃO

Caso algum morador faça alguma alteração proibida pela Convenção do condomínio ou execute qualquer obra sem a observância do permitido neste guia, o síndico enviará uma notificação da infração e solicitar que o morador restabeleça os padrões do condomínio com prazo determinado. Se a notificação não for cumprida, o morador será multado de acordo com as disposições da Convenção descritas abaixo:

5. PENALIDADES

5.1 – O infrator de qualquer item deste Regimento, assim como das normas do Regimento Interno e da Convenção do Condomínio, está sujeito, independentemente das cominações legais, à multa equivalente a até 05 (cinco) vezes o valor da cota condominial, vigente na data da infração, além da obrigatoriedade de interromper de imediato a irregularidade praticada, ficando, ainda, sujeito a indenizar o Condomínio pelos danos porventura causados. O infrator será notificado por escrito e, se for o caso, ser-lhe-á concedido prazo para sanar a irregularidade praticada.

5.1.1 – Fica a critério do Síndico, ouvido o Conselho Fiscal, determinar o valor da multa a ser aplicado ao condômino infrator, dentro do limite estabelecido no item precedente, sopesada a gravidade da infração cometida.

5.2 – No caso de permanência da irregularidade o valor da multa será acrescido de 1% (hum por cento), acumulativamente, por dia de permanência da irregularidade, após o prazo concedido para que a mesma seja sanada.

- 5.3 – Nos casos de reincidência, o valor da multa será multiplicado pelo número de vezes que a infração ocorrer dentro de um mesmo mês.
- 5.4 – O infrator tem direito, a primeiro recurso, junto ao Conselho Consultivo do Condomínio, e a segundo, perante a 1ª. Assembléia Geral Extraordinária que se verificar após a data de julgamento do primeiro recurso, mediante depósito prévio do valor da multa e acréscimos.
- 5.5 – A cobrança da multa virá junto da cota de condomínio do mês em que ocorrer a penalização, lançada separadamente, e o não pagamento implica a aplicação das sanções relativas à inadimplência, previstas nos artigos 32 e parágrafos e 33 da Convenção do Condomínio.

As normas acima foram discutidas e aprovadas nas Assembleias:

AGE 17/08/1996, AGE 19/10/1996, AGE 18/10/1997, AGE 31/10/1998, AGE 09/10/1999, AGE 31/03/2001, AGE 18/08/2001, AGE 12/01/2002, AGE 20/07/2002, AGE 07/12/2002, AGE 24/05/2003, AGE 27/03/2004, AGE 12/11/2006, AGE 31/03/2007, AGE 11/10/2008, AGE 28/08/2010, AGE 26/07/2014

FIG.1 MODELO JANELA VARANDA



FIG.3 MODELO JANELAS LATERIAS



FIG.4 MODELO RECUO DE PAREDE



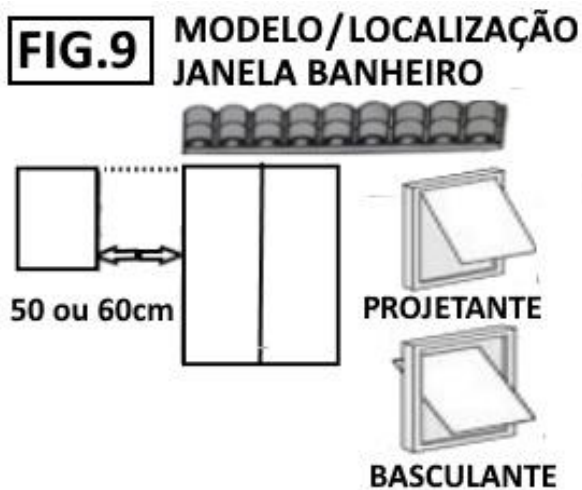


FIG.11



MODELO PORTA GAS