

Publicado por Administrador / 25 de Janeiro de 2011 / em ARQUITETURA E CONSTRUÇÃO

Desde a mais simples troca de fiação até o reforço da estrutura de um edifício, toda e qualquer obra é um transtorno. Portanto, os procedimentos devem ser coordenados com planejamento e sabedoria. Senão, o que era para ser uma melhoria se torna um inferno.

Para consertos e pequenas obras que não afetem a conformação das áreas comuns ou alterem significativamente a distribuição das instalações prediais, a aprovação da assembleia pode ser sobre orçamentos de firmas ou profissionais autônomos especializados.

Para obras que afetem a fachada, a estrutura do prédio, que modifiquem áreas comuns ou alterem as instalações prediais, aconselha-se que haja um projeto e orçamentos elaborados por profissionais capacitados legalmente e aprovados por assembleia especialmente convocada para tal, observando-se o quorum necessário ditado pela convenção.

De acordo com o Novo Código Civil, a realização de obras no condomínio depende: se voluptuárias, ou não fundamentais, de voto de dois terços, ou seja, de pelo menos 66 % dos condôminos; se úteis, ou fundamentais, de voto da maioria, isto é, de pelo menos 51 % dos condôminos; Seja qual for a finalidade da obra, o projeto deve passar por assembleia, e caberá ao Síndico (ou na ausência deste, um condômino) tomar a frente dos reparos.

Licenciamento para execução de obras de reformas normalmente não é necessário, mas nos casos que alterem o projeto original do prédio como modificações ou reforços estruturais, obras em prisms de ventilação ou que alterem o gabarito de altura, etc., o profissional a ser contratado para a execução saberá como proceder e orientar o condomínio.

Pode vir a ser necessário tirar o alvará de Aprovação e Execução para Reforma. Neste caso, você deve providenciar os documentos necessários para obter esta liberação. Para mais informação, o síndico deve entrar em contato com o Departamento de Obras da prefeitura de sua cidade com o projeto de modificação em mãos.

Se possível, o síndico deve procurar empresas cuja idoneidade seja referenciada, seja por trabalhos já realizados no prédio ou por boas atuações em prédios vizinhos.

O cronograma de obras deve ser seguido sempre que possível, com previsão inclusive para imprevistos e intempéries (chuvas, ventos e outros fatores climáticos que desacelerem o trabalho). Todas essas providências evitam atrasos muito extensos, e conseqüentemente, crises entre os moradores.

Lembre-se que enquanto as obras estiverem em andamento, o síndico com certeza ouvirá muitas reclamações de condôminos incomodados com a poeira e o barulho. Portanto o auxílio de um profissional será muito importante para contolar os riscos, prevenir acidentes, otimizar o investimento e o tempo da sua obra.

Para saber mais informações [entre em contato](index.php?option=com_content&view=article&id=93&Itemid=75) com nosso escritório.