



## **SOBRE REFORMAS NAS UNIDADES**



**Prezado Morador,**

Esse material foi elaborado para evitar problemas e/ou transtornos durante e após a realização de qualquer obra ou reforma em sua unidade.

Na dúvida de qualquer item, entre em contato com a Administração nos contatos abaixo e iremos esclarecer.

**Atendimento: Segunda à Sexta das 09:00h às 18:00h**

**Sábado das 08:00h às 12:00h**

**Tel. : 5686-9686 / 5524-1069**

**WhatsApp: +55 11 5686-9686**

**Ramal interno: 2005 / 2006**

**E-mail: [sindico@villasdesaopaulo.com.br](mailto:sindico@villasdesaopaulo.com.br)**



## SOBRE REFORMAS NAS UNIDADES



### Instalação de aparelho de ar condicionado.

Será necessário verificar junto a administração a liberação para a instalação. Somente em alguns blocos é permitida devido a quantidade de carga elétrica disponível.

### Serviço de caçamba

**Nos fins de semana não é permitido caçamba no condomínio.**

Período de permanência é de segunda à sexta

Na sexta-feira necessário retirar até às 15:30h (deixar agendado com a empresa prestadora de serviço que deverá informar qual a unidade responsável pela caçamba).

### Horário para realização das obras

Segunda à Sexta- feira: das 8:00h às 18:00h

Sábados: das 10:00h às 14:00h

Domingos e feriados: não é permitido

### Fechamento de varanda

Para o fechamento de varandas será necessário seguir o padrão definido conforme assembleia e memorial descritivo.

### Antena coletiva

Os cabos destinados a antena coletiva **não podem ser retirados e nem desconectados**, já que o mesmo também fornece sinal de TV para todas as unidades de forma interligada.

Informamos que oriente sempre os técnicos de telefonia a não retirarem e/ou desconectarem os cabos.

As despesas com o técnico de antena coletiva serão pagas pela unidade responsável pela suspensão / interrupção do sinal.

### Telas de proteção

A cor da tela de proteção para ser instalada é obrigatoriamente **preta**.

### Toldos

Fazem parte da fachada e é obrigatório manter o padrão do condomínio.

### Janelas

A parte externa e face interna das janelas precisa ser na cor padrão do condomínio.



## SOBRE REFORMAS NAS UNIDADES



### **Autorização de Acesso aos prestadores de Serviços**

Para autorização de acesso aos prestadores de serviços, o responsável da unidade deverá preencher uma ficha de autorização que fica disponível nas portarias ou enviar a relação dos prestadores com nome, CPF e/ou RG para o e-mail [sindico@villasdesaopaulo.com.br](mailto:sindico@villasdesaopaulo.com.br) com período de validade da autorização. A entrada dos prestadores precisará ser comprovada com apresentação do documento original.

### **Importante:**

Caso haja alguma dúvida sobre as permissões para a demolição de paredes entre outros serviços será necessário consultar o Zelador Antônio Edmar.

Para instalação ou troca de carpete de madeira não é necessário a emissão da ART, mas será necessário informar a Administração.

Cores das tintas utilizadas na fachada e janelas segue padrão a ser obtido junto a Administração.

### **O morador deve atender obrigatoriamente os 08 passos abaixo antes de iniciar qualquer reforma:**

1. *Apresentar o projeto da obra e/ou reforma, com descrição dos detalhes das alterações desejadas e anexando planta baixa com indicação das alterações.*
2. *Cronograma da reforma, com tempo estimado de início, fim e períodos com ruídos excessivos e em qual período (dias e horários)*
3. *Contratar engenheiro civil responsável (com registro no CREA)*
4. *Solicitar e apresentar ART ou RRT emitido por engenheiro/arquiteto responsável, com comprovante de pagamento da guia de recolhimento.*
5. *Relacionar e entregar os nomes das empresas que estarão efetuando a obra e/ou reforma, com respectivos nomes e telefones de contato.*
6. *Relacionar e entregar os nomes dos funcionários envolvidos na obra, com número de CPF e/ou RG.*
7. *Assinar e reconhecer firma do Termo de responsabilidade (anexo)*
8. *Entregar laudo que assegure que a reforma está em conformidade com a norma técnica 16.280 da ABNT;*



## SOBRE REFORMAS NAS UNIDADES



### Esclarecimentos úteis:

#### a) Qual a diferença entre Laudo, ART e RRT?

*Um laudo é fruto de uma análise de assunto técnico.*

*A ART é uma Anotação de Responsabilidade Técnica, emitida pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).*

*O RRT é o Registro de Responsabilidade Técnica, emitido por um profissional vinculado ao CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo).*

***O laudo não serve para assegurar a obra, mas a ART ou a RRT, sim.***

#### b) Para instalar ar condicionado, rede de proteção ou banheira, precisa de ART?

*Para instalação de ar condicionado e banheira, sim, já que muitas vezes essa alteração vai incluir quebra de paredes e pode mexer com a parte estrutural da edificação.*

*A rede de proteção não precisa de ART ou RRT, mas deve ser instalada na cor preta, conforme definido em assembleia.*

#### c) Para reformas na parte elétrica precisa de ART?

*Na grande maioria dos casos de reforma, onde há necessidade de um engenheiro eletricista, sim.*

*Não há necessidade de ART para a mera manutenção com pequenos reparos e/ou situações em que basta um técnico eletricista.*

#### d) Para efetuar reparos hidráulicos, provenientes de infiltrações/tubulações em geral, precisa de ART?

*Se for apenas uma intervenção para manutenção e depois disso, tudo voltar ao seu estado normal, não.*

*Mas se houver necessidade de usar ferramental de alto impacto, ou perfurar uma laje, por exemplo, nesse caso a ART ou RRT são necessários.*

#### e) Substituição do forro de gesso precisa de ART?

*Se no local já existia o mesmo material, colocá-lo novamente não acarreta em prejuízo para a estrutura. Se o novo forro for muito diferente que o original ou mais pesado, precisa de ART.*

#### f) Reparo nas instalações de gás precisa de ART?

*Sim, tanto pela intervenção na estrutura, como pelo risco de explosão ou vazamento que envolve a obra.*



## SOBRE REFORMAS NAS UNIDADES



E-mail para autorização de acesso de funcionários: [Sindico@villasdesaopaulo.com.br](mailto:Sindico@villasdesaopaulo.com.br)

**Assunto: Autorização de acesso para funcionários**

**Unidade: \_\_\_\_\_ Bloco: \_\_\_\_\_ Validade da autorização: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_**

### Termo de Responsabilidade

Eu, \_\_\_\_\_, portador do RG número \_\_\_\_\_, CPF \_\_\_\_\_, proprietário da unidade \_\_\_\_\_, bloco \_\_\_\_\_, localizada no edifício \_\_\_\_\_ na Av. Ministro Álvaro de Souza Lima, 250/253 – Jardim Marajoara – CEP 04664-020, na cidade de São Paulo, declaro para os devidos fins, que estou ciente de todas as especificações técnicas obrigatórias, restrições, horários, permissões de vistoria do andamento da reforma por funcionários do condomínio, (Gerente, Zelador e/ou pessoa designada), para realização da obra/reforma em minha propriedade acima identificada, e assumo total responsabilidade em relação ao cumprimento de todas as regras devidamente informadas pela Administração do condomínio, recebidas junto com o presente Termo.

Declaro ainda que, em caso de danos a estrutura do edifício, vazamentos, rachaduras ou quaisquer outras deformidades ou alteração na constituição do edifício e/ou unidades vizinhas laterais, superiores e/ou inferiores, causado pelas obras realizadas em minha unidade, são de minha total responsabilidade, devendo, assim, arcar jurídica e legalmente com os prejuízos oriundos de tais alterações.

Sem mais,

São Paulo, \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

---

Nome Legível e assinatura do Proprietário

*Documento anexo deve ser entregue pessoalmente e assinado*



## **SOBRE REFORMAS NAS UNIDADES**



### **Autorização de obra**

Eu, \_\_\_\_\_, síndico do Condomínio Residencial Villas de São Paulo, eleito para a gestão \_\_\_\_\_ até \_\_\_\_\_, autorizo a execução da obra na unidade \_\_\_\_\_ (número da unidade e bloco), a ser executada por parte de \_\_\_\_\_, (nome do proprietário) conforme documentos apresentados em anexo.

Ressalto ainda que o referido responsável pela obra se compromete a seguir fielmente o laudo em anexo e caso haja alteração de qualquer tipo na obra, o mesmo deverá me informar e apresentar novo laudo comprovando a segurança das alterações na edificação.

Sem mais,

São Paulo, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

---

Nome Legível e assinatura do Síndico

*Documento anexo deve ser entregue pessoalmente e assinado*



## SOBRE REFORMAS NAS UNIDADES



**Para o fechamento de varandas** será necessário seguir o padrão definido conforme assembleia de 09/08/2016 e Memorial de envidraçamento / fechamento da varanda.

### **1. Do padrão adotado:**

- 1.1. O padrão a ser adotado, consiste em utilizar perfis sempre na cor preta, permitidos na borda de abertura do vão, de acordo com o Det. 01 abaixo.
- 1.2. Os vidros utilizados devem ser laminados e ter 10mm, incolores, obedecendo o padrão de abertura total de vão, com deslizamento e rebatimento dos vidros lateralmente a 90°.
- 1.3. Não será permitido nenhum tipo de esquadria nos vidros, sendo a vedação feita nas próprias folhas pelo deslizamento e pressão de uma na outra. Estas devem conter escovas e bordas de silicone de forma a manter a estanqueidade.
- 1.4. Os apartamentos cujas varandas possuem vão de abertura na parte lateral do peitoril (blocos, 12, 13 e 14) devem executar o fechamento destes vãos, com perfil de alumínio na cor preta, parafusados pela parte de dentro da varanda, e vedados com silicone, de forma a promover a estanqueidade local. (Det. 02)
- 1.5. Não será permitido a alteração de fachada, devendo ser mantidos os toldos, que por sua vez devem ser presos a parte externa da varanda se fechados.
- 1.6. Caso o apartamento utilize de redes de segurança, estas deverão estar locadas entre o toldo e o envidraçamento, ficando, neste caso, sabedor o condômino que se utilizar de tal sistema, que a abertura do toldo ficará prejudicada, e não serão permitidos o uso de cordas, ganchos, hastes ou outro utensílio fixo para o auxílio da abertura do toldo.
- 1.7. O sistema de “Envidraçamento de fachada deslizante”, poderá requerer um perfil prolongador nos apartamentos dos blocos 12,13 e 14, devido à pouca espessura da mureta.

### **2. Dos acabamentos permitidos para o espaço da varanda:**

- 2.1. A cor das paredes laterais não poderá ser alterada, pois a área da varanda é considerada área de fachada, e qualquer alteração nestas cores, configura alteração de fachada. As paredes poderão ser masseadas, lixadas e removidas de toda a textura existente, desde que mantida a cor padrão de todas as unidades do condomínio.
- 2.2 Será permitida a retirada da porta de correr da suíte, liberando 100% do vão.
- 2.3. O piso das varandas poderá ser alterado, nivelado e seguir o desejo de cada unidade, bem como seus rodapés. Porém, é de responsabilidade de cada unidade, manter as linhas



## **SOBRE REFORMAS NAS UNIDADES**



de escoamento, compostas pelo sistema de ralos em perfeito funcionamento, não podendo em nenhuma hipótese, prejudicar outras unidades em função de alguma alteração do espaço.

2.4. Será permitido o uso de ponto de luz na varanda (teto).

2.5. Será permitido o uso de forro de gesso, desde que seja interrompido de forma a criar um cortineiro de no mínimo 20cm. O Forro de Gesso deve seguir a cor padrão do condomínio, ou a cor branca, não sendo admitida nenhuma outra cor ou forração.

2.6. Continuam em vigor todas as regras previstas em Regulamento, não se permitindo o uso do espaço para guarda de móveis altos, não se permitindo pendurar tapetes, roupas, calçados ou qualquer outro artigo nas varandas.

2.7. O guarda corpo padrão deve ser mantido.

### **3. Das cortinas e blackouts padronizados:**

3.1. Serão de uso obrigatório nas unidades que optarem pelo envidraçamento, persianas do tipo rolo solar, divididas em 2 unidades para cobrir o vão. A persiana tipo rolo solar deve ser instalada na cor palha.

3.2. Caso a unidade opte pelo uso de cortinas de tecido, elas devem ser instaladas juntamente com a persiana rolo, não podem ser de cores fortes e nem ostentar estampas. Devendo seguir o padrão liso em cores neutras.

3.3. Será permitido o uso de blackouts na cor bege.

### **4. Das obrigações do condômino**

4.1. É obrigação do condômino manter a integridade do local, estanqueidade e conservação.

4.2 É de responsabilidade do Condômino, manter sua unidade fechada e trancada, de forma segura, nos períodos que se façam necessários, sem que haja responsabilidade qualquer sobre o condomínio perante a entrada de pessoas ou animais pelo vão de varanda.





## **SOBRE REFORMAS NAS UNIDADES**



### **5. Da solicitação de execução**

5.1. Deverá ser solicitada a Administração, previa autorização, fornecendo RRT ou ART do responsável técnico pela instalação.

### **6. Da fiscalização**

6.1. É permitido ao condomínio, fiscalizar a unidade residencial durante a execução do serviço de envidraçamento, podendo interromper os serviços a qualquer tempo caso haja irregularidades na execução.

### **7. Das punições previstas**

7.1 O condomínio, pode, a qualquer tempo, realizar advertência e exigir que a unidade retome o padrão do edifício, caso algum dos itens previstos neste documento seja ferido ou esteja discordante.