




NORMA
Aprovação e Execução de Obras e
Reformas

Cód.: N-002
Revisão: 00
Emissão: 07/07/2014
Página 1 de 5

APROVAÇÃO E EXECUÇÃO
DE
OBRAS E REFORMAS
DO CONDOMÍNIO
PORTO REAL RESORT

	NORMA Aprovação e Execução de Obras e Reformas	Cód.: N-002 Revisão: 00 Emissão: 07/07/2014 Página 2 de 5
---	---	--

1. OBJETIVO

Definir as ações da administração do Condomínio Porto Real Resort (CPRR) para aprovação de verbas e procedimentos internos para a realização de obras e reformas no condomínio geral e nas diversas sub áreas que compõe o condomínio.

2. DEFINIÇÕES

2.1- Despesas com obras e reformas (O&R): São as despesas não rotineiras que tem por objetivo melhorias ou reformas paisagísticas, de infra-estrutura, de acabamento, aquisição de equipamentos, sistemas de monitoramento, para cumprimento de legislação, etc..

2.2- Despesas com obras emergenciais: São as despesas não rotineiras que tem por objetivo atender a uma situação emergencial causada por qualquer fenômeno da natureza, acidente ou demais situações de risco imprevisíveis à época da aprovação do orçamento geral.

2.3- O&R de competência do condomínio geral: Referem-se a intervenções nas áreas de uso comum e paisagísticas do CPRR, e a sua realização são de inteira responsabilidade do síndico geral, respeitadas as regras de delegação de autoridade e aprovação de orçamento.

2.4- O&R de competência das áreas que compõem o CPRR: Referem-se a intervenções nas partes interna ou externa das edificações que compõem as áreas do CPRR e a sua realização são de inteira responsabilidade dos sub-síndicos respeitadas as regras de delegação de autoridade e aprovação de orçamento.


2.5- Comissão de Obras: A comissão de obras tem por finalidade, conforme disposto na Convenção do CPRR, receber os projetos das obras, examinar e emitir parecer aprovando, propondo alterações, ou não os aprovando. As obras que por ventura venham a ser executadas tanto na área de uso comum como na parte externa das áreas que impliquem em qualquer alteração paisagística, arquitetônica ou que altere a livre movimentação de pessoas e veículos, serão acompanhadas pela Comissão de Obras.

A comissão de obras é formada pelo síndico e demais sub-síndicos de todas as áreas do CPRR.

3.0- Responsabilidade Financeira sobre O&R: A comissão

3.1- Obras nas áreas comuns: São 100% de responsabilidade do condomínio geral, e precisam estar dentro do valor orçado salvo se for emergencial (queda de barreira, energia, água, etc..)

3.2- Obras nas áreas comuns que afetam a parte externa dos prédios: A responsabilidade financeira é da respectiva área, mas a obra precisa ser aprovada pela

	NORMA Aprovação e Execução de Obras e Reformas	Cód.: N-002 Revisão: 00 Emissão: 07/07/2014 Página 3 de 5
---	---	--

comissão de obras que deve dar a garantia de que não altera ou afeta o conjunto arquitetônico e paisagístico do condomínio.

3.3- Obras nas áreas comuns que são internas aos prédios e não envolvem questões estruturais e ou ampliações de área construída: A responsabilidade financeira é da respectiva área e não necessitam de aprovação da comissão de obras, podendo o condomínio geral transferir a condução das obras para as respectivas áreas.

4. APROVAÇÃO E COBRANÇA DE VERBAS ORÇAMENTÁRIAS

4.1 APROVAÇÃO DO ORÇAMENTO GERAL: Os recursos para toda e qualquer obra ou reforma deverão estar previstos e aprovados no orçamento geral. No caso dos valores excederem os valores aprovados, uma nova assembleia deverá ser realizada para aprovação dos novos valores.


4.2 APROVAÇÃO DO ORÇAMENTO DE O&R DAS ÁREAS: Os recursos para toda e qualquer obra ou reforma localizada nas áreas deverão ser aprovados em assembleia extraordinária das respectivas áreas. A condução/responsabilidade da obra poderá ser do sub-síndico, após consulta formal ao síndico geral.

4.3 COBRANÇA E CONTROLE DAS VERBAS ORÇAMENTÁRIAS DAS ÁREAS:
O sub-síndico deverá entregar ao síndico geral do CPRR a ata da assembleia devidamente registrada com os valores do orçamento aprovados para que este providencie junto à administradora a abertura de uma conta contábil e cobrança dos valores nos boletos da referida área;
Caso a obra seja conduzida pela própria Área, a medida que os dispêndios forem sendo realizados, o sub-síndico da área envia para o síndico geral os boletos para pagamento dos fornecedores devidamente assinados por ele ou seu representante legal com a referência do orçamento aprovado.
A administradora deverá registrar a despesa no centro de custo de obras e reformas da respectiva área.

5. RESPONSABILIDADES

5.1 SÍNDICO GERAL:

- 5.1.1** Cuidar para que toda obra prevista ou emergencial sejam realizadas dentro das normas técnicas, no menor custo para o CPRR.
- 5.1.2** Atender aos procedimentos de orçamentação e controle de O&R do CPRR e sua respectiva convenção
- 5.1.3** Alertar e suspender qualquer obra que não esteja em acordo com esta norma e a convenção do condomínio.
- 5.1.4** Oferecer suporte aos sub-síndicos dentro das possibilidades e prioridades do condomínio geral do CPRR.

	NORMA Aprovação e Execução de Obras e Reformas	Cód.: N-002 Revisão: 00 Emissão: 07/07/2014 Página 4 de 5
---	---	--

- 5.1.5 Providenciar a abertura de CC e a alocação correta das despesas com O&R em cada um dos seus respectivos fundos (geral e de cada Área)
- 5.1.6 Obter os orçamentos das obras do condomínio geral e encaminhá-las para aprovação conforme formulário de delegação de autoridade
- 5.1.7 Coordenar a execução das obras do condomínio geral junto ao setor de Infra Estrutura do CPRR.
- 5.1.8 Controlar os saldos de caixa dos fundos de obra do condomínio geral e das subáreas, providenciando para que não sejam realizados pagamentos sem que o respectivo fundo tenha saldo suficiente.
- 5.1.9 Enviar relatórios financeiros de acompanhamento das obras ao Conselho Consultivo, que fiscalizará os procedimentos e a adequação dos gastos conforme disposto na Convenção.

5.2 SUB-SÍNDICOS DAS ÁREAS:


- 5.2.1 Cuidar para que todas as obras previstas da Área sejam realizadas dentro das normas técnicas, no menor custo e dentro dos valores aprovados.
- 5.2.2 Atender aos procedimentos de orçamentação e controle de O&R do CPRR e sua respectiva convenção;
- 5.2.3 Providenciar a orçamentação das obras e a sua execução em acordo com os valores e propósitos aprovados pela assembleia da respectiva área, em comum acordo com o Síndico;
- 5.2.4 Convocar as assembleias para aprovação do O&R da respectiva Área;
- 5.2.5 Encaminhar as atas das assembleias das Áreas devidamente registradas para o Síndico com a solicitação de abertura de centro de custo e cobrança de cota de fundo de obras para a respectiva área;
- 5.2.6 Encaminhar os boletos dos gastos, para pagamento, devidamente assinados e com a identificação do fundo a que se refere para Síndico em tempo para o processamento dos pagamentos com prazo mínimo de 10 dias corridos ou 8 dias úteis;
- 5.2.7 Controlar o saldo do fundo de obras impedindo a realização de qualquer despesa acima saldo de caixa do respectivo fundo;

5.3 CONSELHO:

- 5.3.1 Fiscalizar a execução dos orçamentos conforme norma de delegação de autoridade dentro da sua competência
- 5.3.2 Acompanhar os relatórios de O&R intervindo sempre que perceber qualquer descumprimento às normas ou convenção do CPRR.
- 5.3.3 Providenciar auditorias sempre que identificada a sua necessidade comunicando os condôminos sobre o seu resultado

5.4 COMISSÃO DE OBRAS:

- 5.4.1 Examinar e emitir parecer sobre os pedidos para realização de obras propostas tanto na área de uso comum do CPRR como em qualquer uma das áreas, conforme disposto na Convenção do CPRR.

	NORMA Aprovação e Execução de Obras e Reformas	Cód.: N-002 Revisão: 00 Emissão: 07/07/2014 Página 5 de 5
---	---	--

5.4.2 Alertar o conselho sobre qualquer irregularidade ou não conformidade às normas e Convenção do CPRR que surgirem na fase de exame do projeto das obras e durante os processos de execução..

6- ORIENTAÇÕES GERAIS / NORMAS E CONDUTAS PARA EXECUÇÃO DE OBRAS:

O proprietário ou responsável por este autorizado pela obra dentro dos apartamentos, ou o sub-síndico quando à obra for nas áreas comuns ou externa dos edifícios deverão atender às Orientações e normas de condutas para execução de obras detalhas no **anexo-1** desta norma.