

8. “Solicitações” e “notificações” à Urban Renaissance Agency

A Urban Renaissance Agency tem um sistema de “solicitações” e “notificações” necessárias à adequada administração das residências e para que os moradores tenham uma vida confortável nos conjuntos habitacionais.



Principais solicitações

(1) Solicitação de prorrogação para ocupação do imóvel

Caso fique impossibilitado de ocupar o imóvel no prazo de um mês a contar da data de autorização de início da ocupação do imóvel determinada pela Urban Renaissance Agency, entregue a notificação de prorrogação para ocupação do imóvel ao Escritório de Serviços de Administração, Centro de Residência ou afim com antecedência.

© Se não o fizer, configurará desistência da ocupação do imóvel e a Urban Renaissance Agency poderá rescindir o contrato. Portanto, fique atento.

(2) Solicitação de reforma da residência

Estabelecemos critérios para a autorização de reforma das residências com a finalidade de conservá-las e manter a estética dos conjuntos habitacionais. A troca de móveis dentro da residência e a ligação de televisores, por exemplo, não se enquadram no conceito de reforma aqui descrito. Entretanto, para fazer remodelações ou instalações, como abrir uma luva na parede para instalar um aparelho de ar-condicionado, por exemplo, é necessária a autorização prévia da Urban Renaissance Agency.

◆ Procedimento para reforma ◆

Para fazer uma reforma, é necessário um procedimento prévio. Verifique se ela se enquadra em algum dos itens da tabela abaixo, consultando a “Lista de itens de reforma” (páginas 36 e 37) como exemplos possíveis de reforma. Caso pretenda fazer alguma reforma que não esteja entre os itens, consulte o Centro de Residência.

Reforma	Você deverá entregar o “Pedido de Autorização de Reforma e Afins” e os documentos necessários (desenhos, brochuras ou afins que expliquem o teor da reforma) e o Centro de Residência os examinará conforme os critérios estabelecidos pela Urban Renaissance Agency. Se não houver problema, será dada a autorização.
Reforma simples	Você deverá entregar a “Notificação de Reforma Simples” e os documentos necessários (desenhos, brochuras ou afins que expliquem o teor da reforma), cujo teor será verificado antes de ser aceito.

◆ Critérios de autorização da reforma ◆

A Urban Renaissance Agency estabeleceu as especificações de obras (materiais, especificações, métodos de construção e instalação etc.) que poderão ser autorizadas ou aceitas para as reformas que são mais solicitadas. Caso pretenda fazer uma reforma, consulte o Escritório de Serviços de Administração, Centro de Residência ou afim.

◆ Sobre a obrigação de restauração ao estado original ◆

Quando a Urban Renaissance Agency autoriza ou aceita uma reforma, em regra, impõe a condição de que o inquilino arque com a restauração ao estado original ao desocupar o imóvel.

Porém, em se tratando de itens que constem como isentos da obrigação de restauração ao estado original na “Lista de itens de reforma” (páginas 36 e 37), se os materiais, as especificações e os métodos de construção e instalação utilizados estiverem em conformidade com as especificações determinadas pela Urban Renaissance Agency, o inquilino ficará isento da obrigação de restauração ao estado original.

Ainda que se trate de item isento de restauração ao estado original, se a parte reformada ficar manchada ou danificada, você deverá arcar com as despesas de reparação ao desocupar o imóvel. Além disso, no caso de residência com quintal privativo, há a obrigação de restauração ao estado original, ainda que se trate de quintal privativo. Além das partes autorizadas para reforma, se houver árvores de crescimento natural ou outros itens que não se enquadrem como reforma (inclusive flores, vegetais e outras plantas), bem como manchas ou danos, você deverá arcar com as despesas de remoção ou reparação ao desocupar o imóvel.

Lista de itens de reforma

- As isenções da obrigação de restauração ao estado original que constam na tabela abaixo aplicam-se caso os materiais, as especificações e os métodos de construção e instalação utilizados estejam em conformidade com as especificações determinadas pela Urban Renaissance Agency.

	Item		Obrigação de restauração ao estado original	Teor do procedimento*1		
				Reforma	Reforma simples	Desnecessário
Construção	1 Uso de pregos e afins	(1) Partes de madeira	Isento*1			○
		(2) Partes de concreto (somente para evitar queda de móveis)	Isento	○		
	2 Perfuração para luvas multiuso		Isento	○		
	3 Acessórios		Sim	○		
	4 Acabamento do chão	(1) Troca do tatame	Isento			○
		(2) Instalação de piso de tatame	Isento	○		
		(3) Instalação de piso sobre outro já existente	Isento	○		
		(4) Revestimento do piso do hall de entrada	Isento		○	
		(5) Revestimento de piso vinílico na área de lavagem do banheiro	Isento	○		
		(6) Eliminação de degrau (elevação do chão) na área de lavagem do banheiro	Isento	○		
		(7) Eliminação de degrau no chão (elevação do chão) do sanitário	Isento	○		
	5 Acabamento das paredes	(1) Reaplicação de papel de parede	Isento			○
		(2) Pintura das paredes	Isento			○
		(3) Revestimento das paredes da cozinha	Isento	○		
	6 Acabamento do teto	(1) Alteração das especificações do teto de vermiculita	Isento			○
		(2) Alteração das especificações do teto, exceto de vermiculita	Isento			○
	7 Portas e janelas	(1) Troca da fechadura (cilindro) da porta da frente	Isento*2	○		
		(2) Instalação de fechaduras auxiliares na porta da frente	Isento	○		
		(3) Troca da maçaneta da porta da frente pelo tipo alavanca	Isento	○		
		(4) Instalação de porta articulada para banheiro	Isento	○		
		(5) Reaplicação de papel da porta de correr	Isento			○
		(6) Mudança de material da porta de correr	Isento			○
		(7) Instalação de porta telada	Sim			○
	8 Outros	(1) Instalação de barras de apoio de segurança dentro da unidade residencial	Isento			○
		(2) Integração da cozinha, sala de jantar e sala em estilo japonês	Isento	○		
		(3) Troca do armário em estilo japonês para estilo ocidental	Isento*3	○		
(4) Instalação ou troca de armário suspenso		Isento*4	○			
(5) Troca da pia		Isento	○			
(6) Instalação de varal para ambiente interno		Isento			○	
(7) Instalação de bloco de mármore sintético com proteção de resina no banheiro		Isento			○	
Máquinas	1 Troca de torneiras e afins	(1) Troca da torneira de água quente por monocomando	Isento*5	○		
		(2) Instalação de torneira bifurcada para máquina de lavar/secar louça (torneira de duas saídas)	Isento	○		
		(3) Outros tipos	Sim	○		

*1 O comprimento da parte embutida dos pregos deve ser de até dois terços da espessura do material instalado e até 30 mm.

*2 A fechadura será isenta se a Urban Renaissance Agency considerar que o cilindro está em conformidade, limitando-se àquelas que não danifiquem outras partes da fechadura e não precisem de entalhes ou furos na porta de entrada (inclusive na estrutura).

*3 É isento desde que o cômodo com armário seja de estilo ocidental ou que seja uma sala de estar com armário (estilo japonês) e, simultaneamente, seja colocado o piso de tatame especificado no item 4 (2).

*4 É isento desde que a instalação seja feita no lavabo/vestiário ou no sanitário.

*5 A conversão da torneira convencional em monocomando é isenta desde que a troca seja para uma com amortecimento de golpe de aríete e função antirretorno.

	Item	Obrigação de restauração ao estado original	Teor do procedimento			
			Reforma	Reforma simples	Desnecessário	
Máquinas	2 Troca do vaso sanitário (para instalar modelo diferente do atual)	Sim	<input type="radio"/>			
	3 Instalação de assento sanitário multifuncional (assento com bidê/aquecimento) ⁶	Instalação de assento sanitário com aquecimento se houver tomada	Isento	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
		Assento sanitário multifuncional de outros tipos ⁷	Isento	<input type="radio"/>		
	4 Troca para penteadeira de pia (também é possível do tipo para lavar o cabelo, exceto se a torneira da máquina de lavar for derivada do lavatório)	Isento	<input type="radio"/>			
	5 Instalação de aquecedor de água	Sim		<input type="radio"/>		
	6 Instalação de purificador de água	Instalação por conexão a uma torneira e sem outros acessórios	Sim			<input type="radio"/>
		Outros tipos	Sim	<input type="radio"/>		
	7 Instalação de máquina de lavar e secar louça	Instalação por conexão a uma torneira e sem outros acessórios	Sim			<input type="radio"/>
Outros tipos		Sim	<input type="radio"/>			
8 Instalação de fogão drop-in (inclusive troca de fogão) ⁶	Isento	<input type="radio"/>				
9 Instalação de dispensador de água quente tipo exaustor	Isento	<input type="radio"/>				
Energia elétrica	1 Instalação de antena de rádio amador (exceto em prédios muito altos)	Sim	<input type="radio"/>			
	2 Instalação de antena parabólica (para receber sinal BS/CS) (exceto em prédios muito altos)	Sim	<input type="radio"/>			
	3 Instalação ou troca de interfone ⁸	(1) Sem monitor de televisão	Isento		<input type="radio"/>	
		(2) Com monitor de televisão (com botão de emergência)	Isento		<input type="radio"/>	
		(3) Com monitor de televisão (outros tipos)	Sim		<input type="radio"/>	
	4 Alteração da capacidade elétrica	Isento		<input type="radio"/>		
	5 Instalação de ar-condicionado de quarto ⁶	Se houver tomada com circuito próprio, luva ou peças de instalação ⁹	Unidade principal do ar-condicionado (unidade interna/externa instalada, tubulação etc.)	Sim		<input type="radio"/>
		Se não houver tomada com circuito próprio, luva ou peças de instalação	Unidade principal do ar-condicionado (unidade interna/externa instalada, tubulação etc.)	Sim		<input type="radio"/>
			Se houver local de instalação da unidade externa, instalação de tomada com circuito próprio, luva e peças de instalação (ar-condicionado split) ¹⁰	Isento	<input type="radio"/>	
			Se não houver local de instalação da unidade externa, instalação de tomada com circuito próprio (ar-condicionado de janela)	Isento	<input type="radio"/>	
	6 Conversão para tomada de 200 V com circuito próprio	Sim	<input type="radio"/>			
7 Instalação de mais tomadas	100 V	Isento	<input type="radio"/>			
	200 V (circuito próprio)	Sim	<input type="radio"/>			
8 Troca de interruptores (alargamento)	Alargado, com temporizador de atraso	Isento ¹¹		<input type="radio"/>		
	Outros tipos	Sim	<input type="radio"/>			
9 Instalação de mais terminais de televisão e tomadas para telefone (tomadas modulares)	Isento	<input type="radio"/>				
10 Instalação de sistema de chamada de emergência	Se <u>houver</u> fiação própria instalada	Sim		<input type="radio"/>		
	Se <u>não houver</u> fiação própria instalada	Sim	<input type="radio"/>			
11 Troca por luminária com sensor de movimento	Luz da porta da frente	Isento		<input type="radio"/>		
	Outros tipos	Sim	<input type="radio"/>			

*6 Será necessária a restauração ao estado original em caso de troca para ar-condicionado de quarto, fogão drop-in ou assento sanitário multifuncional cujas especificações sejam diferentes da instalação original.

*7 Se não houver tomada no sanitário, a instalação de tomada será custeada pela Urban Renaissance Agency. (Porém, limita-se a banheiros com vaso sanitário estilo ocidental. Além disso, há unidades residenciais em que a instalação não é possível.) Caso instale tomadas em banheiro com vaso sanitário estilo japonês, será necessária a restauração ao estado original.

*8 A solicitação de reforma não poderá ser feita se ele tiver função de sistema automático de alarme de incêndio ou estiver conectado a equipamentos das áreas comuns.

*9 Em atendimento a solicitações relacionadas à instalação de ar-condicionado, desde que se trate de tomada de ar-condicionado sem circuito próprio (15 A, 100 V) instalada na sala de estar, a Urban Renaissance Agency custeará as obras de troca (obras de conversão em circuito próprio) para tomada de ar-condicionado com circuito próprio (15 ou 20 A, 100 V).

*10 A luva para ar-condicionado é para salas de estar em que seja possível a instalação de uma unidade externa (a Urban Renaissance Agency arcará com algumas despesas para luvas para outros equipamentos [aquecedores tipo FF]).

*11 É isento para troca com temporizador de atraso, desde que se trate de interruptor de ventilador de sanitário, banheiro ou lavabo.

◆ Precauções relativas à realização de reformas ◆

Observe que não são permitidas ampliações estruturais, reformas das áreas comuns ou alterações nas divisórias.

Em caso de remodelações de grande porte ou modificações especiais, consulte o Escritório de Serviços de Administração, Centro de Residência ou afim com bastante antecedência, pois pode levar algum tempo para analisar as informações.

(3) Solicitação de transferência de titularidade

Será preciso fazer a solicitação de transferência de titularidade à Urban Renaissance Agency para ser autorizado se houver a necessidade de alterar a titularidade do contratante pelos seguintes motivos:

- ① morte do titular do contrato;
- ② saída do titular do contrato em razão de divórcio;
- ③ saída do titular do contrato por outros motivos que não morte ou divórcio (casamento, transferência de emprego, entre outros);
- ④ dependência de renda (por exemplo, caso o titular do contrato perca a renda na aposentadoria por idade).

A pessoa que deseje assumir a titularidade do contrato, além de ser parente e coabitante do titular atual, deve atender a uma das seguintes condições: ① ser cônjuge; ② ser parente consanguíneo até o sexto grau; ou ③ ser parente por afinidade até o terceiro grau. A elegibilidade para a transferência pode diferir dependendo do motivo da transferência, podendo também haver exigência de coabitação desde a ocupação do imóvel, restrições ao período de coabitação, entre outros. Portanto, consulte o Escritório de Serviços de Administração ou Centro de Residência ou afim.

Observe ainda que, se houver pessoas residindo no imóvel na ausência do titular do contrato, dependendo da situação, a Urban Renaissance Agency poderá rescindir o contrato por sublocação não autorizada.

Principais notificações

(1) Notificação de mudança de nome

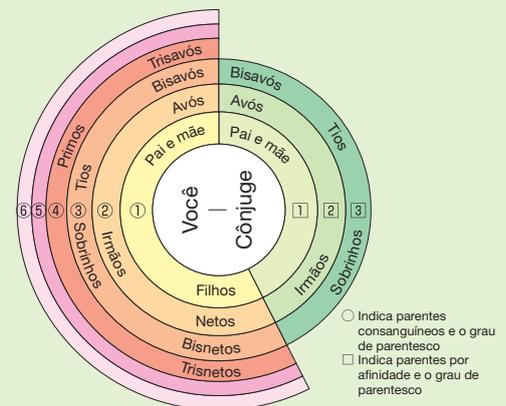
Se o titular do contrato mudar de nome em razão de casamento ou adoção, por exemplo, deverá notificá-lo prontamente ao Escritório de Serviços de Administração ou ao contato da administração. Se não fizer a notificação, você poderá não receber avisos da Urban Renaissance Agency ou gerar problemas nos procedimentos de cobrança de aluguéis e taxas.

(2) Notificação de ausência

Se todos os membros da família forem se ausentar da residência por um mês ou mais de forma contínua, em razão de viagem ao exterior ou a trabalho, por exemplo, notifique previamente o Escritório de Serviços de Administração ou o contato da administração.

Se não fizer a notificação, a Urban Renaissance Agency poderá rescindir o contrato por desocupação não autorizada. Portanto, não deixe de fazer a notificação.

Além disso, dependendo do teor da notificação, poderão ser exigidas algumas medidas, como designar um zelador, por exemplo.



(3) Notificação de zelador

Se todos os membros da família forem se ausentar da residência por até um ano, em razão de viagem a trabalho ou transferência de curto prazo, por exemplo, você poderá designar um zelador. Nesse caso, será necessário entregar uma notificação de zelador ao Escritório de Serviços de Administração ou ao contato da administração.

O período pelo qual é permitido deixar um zelador é de até um ano, mas, caso deseje prorrogar o período por motivos de força maior, poderá ser autorizada a prorrogação por até seis meses. Porém, não será permitido prorrogar novamente. Além disso, este sistema não autoriza a sublocação da residência ou a transferência de direitos de locação, devendo o titular do contrato continuar pagando o aluguel e as taxas.

(4) Notificação de coabitação

Se desejar permitir a coabitação de alguém além dos familiares já notificados no momento da ocupação do imóvel, notifique previamente o Escritório de Serviços de Administração ou o contato da administração.

Somente parentes (cônjuge, parentes consanguíneos até o sexto grau e parentes por afinidade até o terceiro grau) serão autorizados à coabitação. Amigos e conhecidos não serão autorizados à coabitação em circunstância alguma.

Se um parente coabitante deixar de residir no imóvel, ou se houver alguma alteração na família, entregue a “Notificação de Alteração na Família”.

(5) Notificação de alteração de conteúdo do cadastro de inquilino

Em geral, você será solicitado a atualizar, a cada cinco anos, o cadastro de inquilino que você faz ao ocupar o imóvel. Porém, se houver alguma alteração nas informações que ali constam, como o contato de emergência, por exemplo, notifique imediatamente o Escritório de Serviços de Administração ou o contato da administração.

Para o contato em caso de emergência, indique, na medida do possível, alguém com quem seja fácil de entrar em contato ou que resida nas proximidades.

© Se as informações de contato comunicadas ao Escritório de Serviços de Administração ou ao contato de emergência mudarem e esse procedimento não for feito, não será possível entrar em contato em caso de emergência, se houver algum incêndio, vazamento ou acidente em residências em que todos trabalhem fora ou se ausentem com frequência.

(6) Confirmação de elegibilidade (inquilinos de residências de aluguel de excelência para idosos)

Após a ocupação do imóvel, em regra, uma vez por ano, é feita a “confirmação de elegibilidade” para os moradores de “residências de aluguel de excelência para idosos”, “residências de apoio à longevidade saudável”, “residências de aluguel regionais de excelência para famílias com crianças” ou “residências de aluguel do programa de incentivo à proximidade habitacional”, com a finalidade de reduzir o valor do aluguel.

Mediante aviso da Urban Renaissance Agency, você será solicitado a apresentar cópia do certificado de residência e de documentos que comprovem a renda de todos os moradores no ano anterior. Por meio dessa “confirmação de elegibilidade”, verificamos se é possível reduzir o valor do aluguel no exercício financeiro seguinte. Se você não for elegível, terá que pagar o aluguel estipulado no contrato de locação no exercício financeiro seguinte.

Todas as notificações e solicitações devem ser feitas ao Escritório de Serviços de Administração ou ao Centro de Residência ou afim, os quais também disponibilizam os formulários predeterminados.