

## **Anexo 3 - Regulamento de Normas Construtivas e Urbanísticas do Condomínio Village Bordeaux**

### **REGULAMENTO DE NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS DO CONDOMÍNIO VILLAGE BORDEAUX**

É condição essencial desta Escritura Pública de Compra e Venda a observância das disposições abaixo mencionadas, às quais estão obrigados todos os imóveis das quadras contidas no CONDOMÍNIO "VILLAGE BORDEAUX", e será cumprida pelos ora COMPRADORES, e por seus sucessores, a que título for, de vez que também de todas as transações futuras que tenham objeto o imóvel, deverá constar o regulamento ora imposto.

#### **I - DO OBJETO**

Art. 1 - O presente regulamento estabelece regras e restrições com a finalidade de disciplinar o uso e ocupação do solo e a aprovação de projetos além de definir as penalidades aplicáveis no caso de infração a tais preceitos. Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federal, estadual e municipal.

Art. 2 - As disposições do presente regulamento aplicam-se indistintamente a todas as unidades autônomas e devem ser cumpridas por todos os condôminos.

Art. 3 - É de responsabilidade do condômino informar aos projetistas, construtores e aos prestadores de serviços da obra sobre as disposições contidas neste regulamento.

Art. 4 - O condômino responde pelas infrações às disposições ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades previstas neste regulamento.

#### **II – DOS USOS**

Art. 5 - Não é permitida a construção de mais de uma residência e respectiva construção secundária por unidade autônoma que se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

Art. 6 - Não é permitida a construção de edificação residencial multifamiliar, nem de edificações para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma que nunca se exerçam nelas atividades como as de: comércio, indústria, todo e qualquer estabelecimento de ensino ou que se preste a serviços de aulas complementares de reforço, hospital, clínica, consultório, ateliê para

prestação de serviços, “*lan house*”, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações recreativas, dentre outros. (Multas C)

Art. 7 - Não é permitida a execução de construções replicadas – construção em série – quando esta for caracterizada por projetos predefinidos. (Multas C)

Art. 8 - A edificação poderá utilizar estrutura pré-fabricada desde que seja atendendo a um projeto arquitetônico exclusivo. (Multas C)

Art. 9 - É permitida a criação de animais domésticos (cães, gatos e pássaros) desde que restritos aos limites da unidade autônoma de cada condômino, devendo neste caso o projeto contemplar uma área específica e delimitada para abrigar estes animais. (Multas C)

Art. 10 - As normas inscritas nos artigos 5º a 9º deste Regulamento não poderão ser objeto de alteração posterior pela Administração do Condomínio ou por deliberação dos Condôminos, sem prévia e expressa anuência da incorporadora, visto se tratarem de regras que definem a natureza do empreendimento.

### **III – DA APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS**

Art. 11 - Somente o condômino adimplente com as suas obrigações cartorárias (escritura ou contrato, registrados em cartório) e pecuniárias, incluindo multas e taxas, poderá dar entrada ao processo de aprovação de projetos.

§ 1º - A existência de débitos de qualquer natureza, junto ao condomínio ou à incorporadora, devidos por proprietários anteriores impedirá a entrada do pedido de aprovação de projetos pelo atual proprietário, prevalecendo tal impedimento até que as pendências sejam regularizadas.

§ 2º - Deverá ser apresentado juntamente com os demais documentos para aprovação, um atestado que demonstre o “Nada Consta” por parte da Incorporadora (quando se tratar de imóvel financiado), bem como o “Nada Consta” do Condomínio (solicitado junto à administradora ou junto ao setor financeiro do condomínio).

Art. 12 - Todos os projetos de construção ou modificação da edificação já concluída deverão ser previamente apresentados para a aprovação do Condomínio que verificará o cumprimento das disposições do presente regulamento. (Multas C)

Art. 13 - Para iniciar o processo de aprovação o proprietário deverá fornecer ao Condomínio, mídia eletrônica com os arquivos em formato DWG ou similar, com a RRT (Registro da

Responsabilidade Técnica) e/ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do autor do projeto.

§ 1º - Caso o setor de aprovação julgue necessário serão solicitadas cópias dos projetos complementares com os respectivos memoriais para o perfeito entendimento dos mesmos.

§ 2º - Os projetos deverão ser acompanhados de uma cópia do contrato de aquisição no cartório da circunscrição imobiliária da unidade autônoma ou cópia da escritura do imóvel, igualmente registrada.

§ 3º - O projeto arquitetônico deverá contemplar a planta baixa, ao menos dois desenhos de cortes e fachadas, planta de cobertura, planta de situação/localização e memorial descritivo.

§ 4º - A LNT (linha natural do terreno) deverá ser representada tanto na folha de implantação com as curvas de nível do terreno como na planta com os cortes da edificação. Poderá também ser apresentada em folha independente dos demais projetos.

§ 5º - Nas cotas dos cortes deverão ser apresentadas as cotas de aterros, corte e muro de arrimo, independentemente das demais cotas.

§ 6º - Juntamente deverão ser apresentados o levantamento planialtimétrico do terreno e estudo de sondagem com as respectivas TRT e ART dos responsáveis técnicos pelos levantamentos. Art. 14.

Art. 14 - A aprovação dos projetos não significa a liberação para início das obras.

Art. 15 - A taxa a ser recolhida para análise do projeto (valor mínimo de ½ (meio) salário mínimo) será paga por meio de boleto bancário solicitado junto ao Setor Financeiro do Condomínio ou junto à administradora.

PARÁGRAFO ÚNICO – O projeto que apresentar modificações superiores a 50% (cinquenta por cento) da área total construída ou os projetos que necessitem de mais de uma reanálise serão considerados como um novo projeto e, dessa forma, deverá ser recolhida nova taxa de aprovação.

Art. 16 - Após a aprovação do projeto e apresentado o protocolo de solicitação da aprovação junto aos órgãos competentes, será permitido APENAS a construção de tapume, barracão de apoio, muro e sondagens de solo, que deverão ser concluídos antes do início de qualquer etapa da obra. (Multa C).

Art. 17 - Durante a construção, deverá permanecer no canteiro de obras uma pasta contendo cópia do projeto aprovado pelo Condomínio e pelas autoridades competentes, bem como as autorizações, os comunicados e as instruções relativos à obra, emitidos pelo Condomínio, devendo ser permitido o manuseio dos referidos documentos pela fiscalização do Condomínio. (Multa B).

Art. 18 - O Condomínio poderá, a qualquer tempo, fiscalizar as unidades autônomas, as obras em andamento e as edificações paralisadas ou concluídas a fim de verificar o integral cumprimento às disposições do presente Regulamento.

PARÁGRAFO ÚNICO - O proprietário deverá permitir o acesso à unidade autônoma, obra ou edificação pela pessoa designada pelo Condomínio, podendo para tanto indicar uma pessoa para acompanhar a fiscalização quando a obra estiver concluída e habitada. (Multa C)

Art. 19 - O condômino não poderá executar obra ou serviço diferente daquele previamente aprovado no projeto submetido ao Condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO - As obras ou serviços nestas condições serão considerados irregulares, sujeitas às multas e as penalidades cabíveis. Poderá ser solicitada a paralisação da obra até que se regularize a aprovação do projeto junto ao Condomínio. (Multa C).

Art. 20 - O Condomínio não se responsabilizará, em hipótese alguma, por qualquer erro de localização de obra ou demarcação de terreno que implique na invasão de unidades autônomas vizinhas.

§ 1º - O Condomínio dispõe de uma planta geral das unidades autônomas, a qual poderá ser consultada para facilitar a localização das mesmas.

§ 2º - A aprovação do projeto não implica na responsabilidade do Condomínio no tocante à propriedade da unidade autônoma ou sua correta demarcação.

#### **IV – DO REMEMBRAMENTO E DESDOBRAMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

Art. 21 - É permitido lembrar e/ou desdobrar unidades autônomas contíguas, de modo a formar uma ou mais unidades autônomas, devendo a nova escritura lembrada ou desmembrada ser apresentada junto com a solicitação de análise de projeto, sendo que todas as disposições previstas neste regulamento continuarão aplicáveis a essas novas unidades autônomas, além das seguintes restrições abaixo classificadas: (Multa C)

a) testada mínima de 11m (onze metros);

- b) Área mínima da unidade autônoma: 244,43m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta e quatro virgula quarenta e três metros quadrados);
- c) Para as unidades autônomas contíguas por divisa lateral, deverá ser mantida a profundidade padrão da quadra em que estão situadas, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada;
- d) Para as unidades autônomas contíguas por divisa de fundos, somente será permitida a unificação para a obtenção de uma única unidade autônoma, com duas testadas, aplicando-se os recuos conforme artigo 22 e sendo observados os valores de testada mínima.
- e) A unidade autônoma lembrada, deverá obedecer a todas as normas deste regulamento como se unidade autônoma original fosse.
- f) Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, nas unidades autônomas.

Art. 22 - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: (Multa C)

- a) Recuo de frente: 4,5m (quatro metros e meio) a partir do alinhamento;
- b) Recuo de fundo: 2,5m (dois metros e meio), medidos da divisa dos fundos;
- c) Recuos laterais: 1,5m (um metro e meio), de cada lado;

§ 1º - Todos os recuos mencionados no artigo acima serão contados a partir da alvenaria acabada.

§ 2º - Não será permitida a construção de muro, cerca, gradil ou portões ao longo do alinhamento de frente e nas laterais na faixa que compreende o recuo frontal do lote.

§ 3º - A faixa de recuo da frente do lote deverá ser usada como jardim, sendo permitido, no entanto, a construção de calçada de acesso veículos e de pedestres, conforme consta do ANEXO I.

§ 4º As faixas de recuo frontal somente poderão ser usadas como jardim e faixas de acesso, qualquer outro elemento arquitetônico será vedado.

§ 5º Deverá ser garantido uma faixa de servidão em uma das laterais do lote para passagem de drenagem, este lado não poderá ser destinado ao uso da garagem ou piscina.

Art. 23 - Em lotes de esquina, a construção obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- a) Para a rua principal: 4,5m (quatro metros e meio);

b) Para a rua secundária: 2,00m (dois metros), com exceção dos lotes situados na avenida ou rua principal, cujo recuo relativamente à rua ou avenida principal do empreendimento.

Parágrafo único. Entende-se por rua principal a de menor testada do lote e por rua secundária aquela voltada para a maior dimensão de lote.

Art. 24 - As projeções de sacadas, floreiras e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo. (Multa C)

Art. 25 - O pavimento subsolo e a edificação secundária deverão respeitar a todos os recuos acima definidos, exceto aquele que se destinará ao abrigo de veículos. (Multa C)

Art. 26 - Os beirais da cobertura e as projeções das marquises nos recuos laterais e de fundos, poderão avançar sobre as faixas de recuos laterais, no mínimo obrigatório, obedecendo à projeção máxima de 50% (cinquenta por cento) do recuo contados da alvenaria acabada. (Multa C).

Parágrafo único: Nos recuos frontais a projeção da marquise poderá avançar sobre as faixas de recuo mínimo obrigatório, obedecendo à projeção máxima de 1,00m (um metro) contados da alvenaria acabada e deverão ser cotados em plantas de cobertura. (Multa C).

Art. 27 - É permitida a execução de pergolados nos recuos laterais e de fundo da unidade autônoma sem a construção de cobertura sobre os mesmos, podendo ser executados sobre o muro de divisa, desde que respeitada a altura máxima de 3,00 m (três metros) em relação à linha natural do terreno – LNT, ou executados com pilares locados sobre a linha divisória da unidade autônoma.

Art. 28 - É permitida a construção de piscinas, decks, ducha, cascata e casa de bomba, dentro dos recuos laterais e de fundo da unidade autônoma, desde que um dos recuos para a faixa de servidão esteja livre. (Multa C).

Art. 29 - É permitida a construção de garagem (somente para uso de veículos) no recuo lateral, desde que a sua extensão (a partir do recuo frontal), incluindo a cobertura, não seja superior a 7,00 m (sete metros) na divisa e a sua altura não ultrapasse 4,5 m (quatro metros e meio), contados da linha natural do terreno (LNT) ao ponto mais alto da cobertura. (Multa C).

Art. 30 - No caso da existência de garagem, piscinas, decks, ducha, cascata e casa de bomba, sobre a faixa de recuo lateral, somente será permitida a construção se todos estiverem na mesma lateral. (Multa C)

Art. 31 - É permitida a execução de canteiros e jardins nos recuos laterais e de fundos.

Art. 32 - A faixa de recuo frontal somente poderá ser usada como jardim, não sendo permitida a execução de qualquer elemento arquitetônico como espelhos d'água, fontes, estátuas e casa de bombas.

PARÁGRAFO ÚNICO - Somente os acessos para pedestres e veículos situados dentro do recuo poderão ser pavimentados. (Multa C).

## **VI – EDIFICAÇÕES**

Art. 33 - A soma da área total construída da construção principal e a secundária não poderá ser inferior a 120,00 m<sup>2</sup> (Cento e vinte metros quadrados). (Multa C)

Art. 34 - A área de construção real de edificação (inclusive pilotis) será no máximo equivalente a uma vez a área da unidade autônoma, ou seja, um coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,00 (um). (Multa C).

Art. 35 - A área de projeção da construção principal (com um ou mais pavimentos), somada a área da construção de outras edificações (área de serviço, churrasqueira, sauna e assemelhados), não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área da unidade autônoma, ou seja, taxa de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento). (Multa C).

PARÁGRAFO ÚNICO – Quando o projeto contiver piscina, a área da mesma não será incluída na taxa de ocupação.

Art. 36 - O coeficiente de permeabilidade da unidade autônoma não deverá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento). (Multa C)

Art. 37 - Toda construção poderá ter mais que dois pavimentos acima do nível natural do terreno (LNT), desde que a edificação principal obedeça à altura máxima de 12,00 m (doze metros) em relação à LNT (Multa C).

Art. 38 - Todas as unidades autônomas situadas nos extremos das quadras (lotes de esquina e final de cul de sac) não poderão ter os acessos às edificações pelas suas laterais.

PARÁGRAFO ÚNICO – As unidades autônomas que possuem seus limites com espaços livres ou área comum deverão ter acesso à garagem, ou qualquer outro acesso somente pela frente da unidade autônoma. (Multa C).

Art. 39 - Nos recuos obrigatórios e nas áreas externas não compreendidas pela edificação principal ou secundária não é permitida a execução de aterro que ultrapasse 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de altura em relação ao nível natural do terreno. (Multa C)

## **VII – DOS MUROS E CALÇADAS**

Art. 40 - É permitida a construção de muros de arrimo nas divisas com altura máxima de 1,5 m (um metro e meio) porém, no trecho da divisa lateral compreendida pela faixa de recuo frontal, o muro deverá ser executado a partir do nível da calçada. (Multa C)

Art. 41 - É permitida a construção de muros de divisa lateral e de fundo, exceto na faixa de recuo frontal, podendo ser executados com altura de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação à LNT, podendo chegar até 3,00m (três metros) com a autorização dos proprietários dos lotes vizinhos. (Multa C)

Art. 42 - É permitido o fechamento lateral da unidade autônoma e a construção de muro ou gradil invadindo os recuos laterais, desde que respeitados os 5,00m (cinco metros) de recuo frontal. (Multa C)

Art. 43 - Todas as unidades autônomas que possuem divisas com as áreas comuns e espaços livres somente poderão fazer fechamento com cerca viva, a um limite de altura de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação à LNT. (Multa C).

PARÁGRAFO ÚNICO - É permitida a colocação de tela metálica junto à cerca viva, desde que fique encoberto pela vegetação, observando-se a altura total de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação à LNT, sendo proibida a execução de mureta e pilares de concreto para a instalação da tela metálica. (Multa C).

Art. 44 - As calçadas deverão obrigatoriamente seguir o padrão determinado pelo Condomínio, sendo concreto desempenado, com inclinação de 2%, (dois) por cento e largura em conformidade com a legislação municipal vigente.

§ 1º - As calçadas serão executadas em três faixas de uso sendo:

- a) faixa de serviço - 0,75m (setenta e cinco centímetros), contando a partir da sarjeta, contendo o meio fio e uma faixa gramada.
- b) Passeio de 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros), com faixa em concreto desempenado.
- c) Faixa de acesso de 0,50m (cinquenta centímetros), sendo faixa gramada entre a calçada e o limite do lote.

§ 2º - Não é permitida a execução de degraus na calçada, devendo esta constituir uma faixa contínua de pavimento, exceto pelas rampas de acessibilidade e de acesso de veículos, conforme NBR 9060. (Multas C)

§ 3º - Não é permitida a aplicação de tintas, resinas ou quaisquer tipos de revestimentos sobre o concreto desempenado da calçada, exceto se vier a ser padronizado pela administração do condomínio. (Multas C)

## **VIII – DAS INSTALAÇÕES EM GERAL**

Art. 45 - As instalações: elétrica, telefone, campainha e similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre o poste da via pública até a edificação principal. (Multas C)

§ 1º - As ligações provisórias deverão ser subterrâneas, não podendo ser utilizados postes ou padrão, devendo ser executada uma caixa em alvenaria ou poderá ainda ser executada a própria instalação definitiva.

§ 2º - A ligação de esgoto provisória somente poderá ser feita no esgoto da edificação, não podendo em hipótese alguma ser utilizado o ramal dos vizinhos. (Multas C)

Art. 46. - As caixas d'água devem ser construídas ou instaladas no corpo da residência, sobre a laje ou torre arquitetonicamente concebida e conjugada à estrutura da casa de forma que as mesmas não fiquem aparentes, não sendo permitida a construção de caixas d'água em torres isoladas. (Multas C)

Art. 47 - É proibida a instalação de grades (metalônicas, telas artísticas), toldos de qualquer natureza, cercas elétricas e cercas de arame galvanizado sobre os muros de divisas da unidade autônoma. (Multas C)

§ 1º - É permitido nas unidades autônomas que possuem quadras ou minicampos instalar telas de proteção fixadas em postes metálicos dentro dos recuos laterais e de fundo da unidade autônoma.

§ 2º - As telas poderão ter altura superior ao muro de divisa e deverão ser confeccionadas em nylon 100% de poliestireno na cor preta.

Art. 48. Todo condômino é obrigado a conceder servidão para passagem de tubulações de esgoto e águas pluviais, nas faixas de recuo lateral da unidade autônoma. (Multa C).

§ 1º - Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção.

§ 2º - Os Condôminos proprietários das unidades autônomas envolvidas deverão acordar e fixar as regras para a instalação das tubulações, por meio de instrumento formal devidamente assinado pelas partes, o qual deverá ser apresentado ao Condomínio antes do início da instalação. (Multa B)

Art. 49 - As águas pluviais serão captadas em redes independentes da rede de esgoto e deverão ser lançadas na sarjeta ou boca de lobo, quando esta estiver localizada no limite da testada da unidade autônoma. (Multa C).

PARÁGRAFO ÚNICO - É expressamente proibida a utilização inversa das redes, ou seja, lançar esgoto na rede de águas pluviais e vice-versa. (Multa C)

Art. 50 - Não é permitida a construção da fossa séptica na unidade autônoma residencial, a tubulação de esgoto da edificação deverá ser interligada diretamente na rede coletora de esgoto do Condomínio. (Multa C)

Art. 51 - O abrigo de gás deverá ser incorporado à construção principal ou secundária, desde que respeitados todos os recuos obrigatórios. (Multa C)

PARÁGRAFO ÚNICO – É obrigatória a instalação de esquadrias com ventilação permanente para o depósito e acondicionamento de cilindros e botijões de gás que ficarem confinados em locais fechados. (Multa C).

## **IX – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

Art. 52 - Todos os prestadores de serviços (funcionários, empreiteiros e outros) que tiverem acesso à obra, deverão ser previamente autorizados pelo condômino ou seu preposto e cadastrados no sistema de identificação do Condomínio.

Art. 53 - Visando a segurança, a boa ordem e a disciplina, o Condomínio reserva-se no direito de impedir a entrada na obra e no Condomínio de prestadores de serviço que se negarem a fornecer dados pessoais para a realização do cadastramento de acesso ou daqueles cuja conduta e má reputação já tenham anteriormente causado perturbações à ordem do Condomínio.

Art. 54 - Em caso de dispensa do funcionário, o responsável da obra deverá informar o Condomínio para o cancelamento da liberação do acesso, devendo o mesmo procedimento ser adotado ao término da obra.

Art. 55 - É expressamente proibida a entrada e a permanência dos prestadores de serviço nas Áreas de Preservação Permanente, nas áreas verdes, nos banheiros da área comum, nos espaços comunitários e de lazer do Condomínio que são destinados exclusivamente aos condôminos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Caberá ao condômino e aos seus prepostos orientar os prestadores de serviço quanto ao eficaz cumprimento desta norma, cujo descumprimento incidirá em multa ao condômino proprietário da obra ou residência onde o prestador de serviço esteja trabalhando e acarretará o cancelamento do acesso dos prestadores de serviços envolvidos, impossibilitando a entrada dos mesmos no Condomínio.

(Multa C).

Art. 56 - É expressamente proibida a permanência ou a pernoite de vigias e prestadores de serviço nas obras. (Multa C)

Art. 57 - O horário de funcionamento das obras será de segunda-feira à sexta-feira, das 07:00 hs às 17:00 hs, não sendo permitido qualquer tipo de trabalho nas obras aos sábados, domingos e feriados. (Multa B).

## **X – DA EXECUÇÃO DA OBRA**

Art. 58 - Toda obra, antes de ser iniciada, deverá ser murada ou fechada com tapumes ao longo de todo o perímetro da unidade autônoma.

§ 1º - Os tapumes deverão ser totalmente fechados, pintados na cor branca e com altura de 2,00 m (dois metros), devendo ser executados em telha de zinco ondulada ou trapezoidal, mantidos pintados e em bom estado de conservação até a conclusão da obra, valendo idêntica regra para o lote de apoio, que deverá ter todo o seu perímetro cercado pelo tapume. (Multa B).

§ 2º - Não é permitido o depósito de material no passeio, mesmo que temporariamente, para futuro depósito interno. (Multa A)

§ 3º - A construção do muro deverá ser executada paralelamente a execução do tapume (lote da obra e lote de apoio). (Multa A)

Art. 59 - É obrigatória a construção de sanitário ou aluguel de banheiro químico para uso dos trabalhadores da obra, devendo ser instalado ou executado no perímetro do terreno. (Multa A)

PARÁGRAFO ÚNICO – É vedada a construção do sanitário destinado a atender o canteiro de obras na unidade autônoma vizinha, e deverá ser utilizado o esgoto do lote da obra. (Multa B)

Art. 60 - É responsabilidade do condômino providenciar a total limpeza das sujeiras e remoção do material excedente no final da obra, além daqueles decorrentes dos serviços de terraplenagem, fundações ou transporte de materiais, que se encontram espalhadas nas sarjetas, nas vias públicas ou nas áreas comuns do Condomínio. (Multa B)

Art. 61 - A sondagem, os serviços topográficos e o levantamento planialtimétrico são de responsabilidade do condômino e poderão ser realizados independentemente da aprovação do projeto.

Art. 62 - Cabe ao condômino tomar as providências necessárias para o pedido de ligações de água, esgoto e energia, provisórias e definitivas, junto às concessionárias de serviços públicos.

Art. 63 - Somente as placas referentes à autoria dos projetos e a responsabilidade técnica de execução da obra poderão ser fixadas no tapume ou expostas exteriormente às obras. (Multa A).

Art. 64. O barracão de obra poderá ser executado em alvenaria, compensado (padrão tapume – Art. 58) ou utilizado container metálico, devendo ser mantido sempre em bom estado de conservação. (Multa B).

PARÁGRAFO ÚNICO - Se na unidade autônoma existir somente a execução do barracão e a obra não for iniciada dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da primeira fiscalização pelo condomínio, o condômino deverá realizar a demolição do mesmo, sendo que em caso de descumprimento, o Condomínio realizará a devida demolição e limpeza e cobrará do condômino responsável todas as despesas relativas ao serviço. (Multas B).

Art. 65 - É permitida a utilização de uma única unidade autônoma vizinha como apoio à obra, desde que o proprietário conceda antecipada e formalmente a autorização, a qual deverá ser apresentada ao Condomínio. (Multas B).

PARÁGRAFO ÚNICO - A unidade autônoma vizinha deverá obedecer ao mesmo padrão do canteiro de obra, no que diz respeito à colocação e conservação do tapume e limpeza. (Multas B).

Art. 66 - Após a conclusão da obra, a unidade autônoma vizinha deverá ser devolvida da mesma forma e situação em que foi encontrado, ou seja, sem os vestígios de materiais e entulhos provenientes da obra. (Multas B).

Art. 67 - A entrada de veículos pesados, máquinas, equipamentos e materiais na obra somente será permitida após a aprovação do projeto pelo Condomínio. (Multas B).

PARÁGRAFO ÚNICO - Será expressamente proibida a entrada de carretas ou caminhões com mais de 03 eixos no condomínio, bem com equipamentos pesados para compactação (rolo compactador e semelhantes). (Multas B).

Art. 68 - O recebimento de materiais deve ser realizado pelo responsável pelo canteiro de obras ou pessoa indicada pelo condômino proprietário.

PARÁGRAFO ÚNICO - Se por qualquer motivo algum funcionário ou terceirizado que preste serviço ao Condomínio, vier a acompanhar o caminhão de entrega, esclarece-se que tal ato não caracteriza a responsabilidade do Condomínio quanto à conferência, acondicionamento, quantidade ou inviolabilidade do material descarregado, sendo que o Condomínio não assume em hipótese alguma qualquer responsabilidade por recibos assinados por seus funcionários ou terceirizados, os quais não possuem autorização para tal.

Art. 69 - Os materiais e equipamentos deverão ser armazenados e fechados no interior do canteiro da obra ou da unidade autônoma vizinha, sendo proibido o seu depósito nas calçadas, vias públicas ou áreas verdes. (Multas B)

Art. 70 - É proibido o preparo de concreto, massas para revestimentos, lavagem de equipamentos, lançamento de tinta ou qualquer outro material que comprometa a qualidade do pavimento, calçada ou áreas verdes. (Multas B)

Art. 71 - O canteiro de obra e a unidade autônoma vizinha deverão ser mantidos limpos e os entulhos de obra deverão ser retirados com frequência para não ocasionar acúmulo de entulho. (Multas B).

Art. 72 - É expressamente proibido o depósito e a permanência de lixo, entulhos e restos de materiais, nas unidades autônomas não edificadas. (Multas B)

Art. 73 - É expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as Áreas de Preservação Permanente, áreas verdes e áreas comuns do Condomínio. (Multas B)

#### **XI – DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA**

Art. 74 - São permitidos os serviços de movimento de terra na unidade autônoma, quando vinculados à execução do projeto aprovado pelo Condomínio. (Multas C)

§ 1º - Os serviços de movimento de terra não poderão intervir na topografia original das unidades autônomas vizinhas, alterando a integridade destas, salvo se for expressamente autorizado pelo proprietário. (Multas C)

§ 2º - A operação de máquinas para movimentação de terra deve ser realizada observando as normas de segurança e supervisionada pelo condômino proprietário ou responsável pela obra. (Multas C)

§ 3º - A entrada destas máquinas deverá ser expressamente autorizada pelo Condomínio, para tanto, o condômino interessado deverá solicitar formalmente tal autorização, com antecedência mínima de 1 (um) dia útil. (Multas B).

Art. 75 - Qualquer máquina de terraplenagem só poderá ter acesso ao condomínio, observando-se as limitações descritas adiante.

§ 1º - Danos no leito carroçável, guias, gramados, árvores, sarjetas, meio-fio, caixas de passagem, tampa das caixas e outros, decorrentes da operação de máquina e/ou por caminhões serão de responsabilidade do condômino proprietário da unidade autônoma. (Multas B)

§ 2º - Serviços de movimentação de terra que impliquem no comprometimento da segurança das casas e obras vizinhas, integridade das unidades autônomas, sistema viário, sistema de águas ou qualquer evento danoso, poderão ter a sua execução suspensa pelo Condomínio, não cabendo ao mesmo qualquer ônus decorrente desta medida.

## **XII – DA PARALISAÇÃO DA OBRA**

Art. 76 - Antes de paralisar a obra, o condômino deverá providenciar a limpeza do lixo e do entulho existente no canteiro de obra e na unidade autônoma vizinha. (Multa B)

Art. 77 - A obra paralisada deverá:

I - manter fechado todo o seu perímetro. (Multa B)

II - manter o tapume em bom estado de conservação durante o período da paralisação. (Multa B)

III - manter sua área interna limpa e livre de focos de contaminação de larvas de mosquitos. (Multa B)

Art. 78 - A unidade autônoma vizinha deverá ser imediatamente reconstituída e liberada. (Multa B)

## **XIII – DA CONCLUSÃO DA OBRA**

Art. 79 - Após a conclusão da obra e pedido de emissão do Habite-se pela prefeitura, o condômino deverá solicitar ao Condomínio Carta de Liberação para realizar a ocupação e a entrada no imóvel. (Multa B)

Art. 80 - Somente o condômino adimplente com as suas obrigações pecuniárias, incluindo multas e taxas e protocolo de habite-se, poderá receber a carta de liberação para proceder à mudança e ocupação do imóvel.

Art. 81 - O Condomínio concederá a carta de liberação mediante o cumprimento dos seguintes itens:

I - a remoção e a limpeza dos restos de materiais, entulhos e lixo da obra existente na unidade autônoma e na unidade autônoma vizinha;

II - a reconstituição e liberação da unidade autônoma vizinha, caso a tenha utilizado como lote de apoio;

III - o pagamento de todas as multas eventualmente aplicadas durante a execução da obra;

IV - apresentação do protocolo do Habite-se.

Art. 82 - Havendo o descumprimento de qualquer dos itens acima, o Condomínio realizará nova vistoria.

#### **XIV – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES**

Art. 83 - O descumprimento às disposições deste regulamento acarretará a aplicação de multas e a demolição da edificação irregular, além das medidas previstas no Artigo 88.

Art. 84 - As multas serão aplicadas por tipo de infração, conforme previsto em alguns itens deste regulamento:

I - Multa A: 25% do Salário Mínimo vigente.

II - Multa B: 50% do Salário Mínimo vigente.

III - Multa C: 100% do Salário Mínimo vigente.

§ 1º - Em caso de reincidência na mesma infração as multas serão aplicadas com valor dobrado.

§ 2º - As multas serão cobradas no boleto da taxa condominial.

Art. 85 - Constatada a infração, o Condomínio notificará o condômino, concedendo-lhe prazo para sanar a irregularidade encontrada, devendo o prazo ser informado no auto de infração e começará a contar a partir da data do recebimento deste.

§ 1º - Para o recebimento do auto de infração ou imposição de multa, o condômino poderá optar:

I - pela entrega ao responsável da obra por ele indicado – preposto;

II - por ser comunicado pessoalmente ou através de e-mail para a retirada das mesmas na administração do Condomínio em um prazo máximo de 2 (dois) dias úteis;

§ 2º - A não retirada e/ou recusa do recebimento do auto de infração, não exime o condômino da obrigação de sanar a irregularidade e do pagamento da multa.

§ 3º - Caso o condômino não retire e/ou recuse o recebimento da imposição de multa, esta poderá ser validada e considerada eficaz para todos os propósitos, mediante a assinatura de duas testemunhas.

Art. 86 - Terminado o prazo concedido no auto de infração sem que a irregularidade tenha sido sanada, será cobrada uma nova multa em valor dobrado.

Art. 87 - Nos casos em que o condômino, reincidente ou não, for notificado pelo descumprimento às disposições desta norma e não tomar as providências cabíveis dentro do prazo concedido no auto de infração, o Condomínio poderá adotar as medidas legais cabíveis para que as normas sejam cumpridas, bem como, ao seu exclusivo critério, realizar os serviços necessários visando à adequação e proceder à cobrança relativa aos custos deste serviço do condômino responsável em seu boleto da cota condominial.

## **XV – DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 88 - O cumprimento das disposições previstas neste regulamento poderá ser exigido pelo Condomínio e por qualquer condômino.

Art. 89 - O Condomínio se isenta de qualquer responsabilidade e não indenizará qualquer prejuízo ou dano relativo a furto ou roubo de materiais de qualquer natureza, equipamentos e veículos durante a construção da obra e após a sua conclusão.

Art. 90 - As presentes normas previstas neste regulamento retratam as necessidades de regulamentação existentes por ocasião de sua elaboração, podendo, no entanto, serem modificadas ou acrescidas a qualquer momento pelo Conselho Consultivo, desde que novos fatos ou necessidades as prejudiquem.

Art. 91 - As normas constantes deste regulamento, passíveis de alteração pela Administração do Condomínio, com ou sem autorização da Assembleia Geral de Condôminos, não poderão sofrer modificações ou aditamento num período de até 30 (trinta) dias, contados a partir da entrega definitiva do empreendimento pela Incorporadora aos condôminos.

Art. 92 - Os casos omissos serão avaliados e deliberados pelo Conselho Consultivo.

Art. 93 - A falta de expressa aceitação de todas as normas implica o impedimento da aprovação do projeto e conseqüentemente do início da construção.

Art. 94 - A minuta da Convenção de Condomínio faz parte integrante deste instrumento sendo que a mesma deverá ser ratificada na primeira Assembleia Geral de Constituição e encontra-se depositada junto com processo de incorporação no Cartório do 7º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Comarca de Cuiabá, Estado do Mato Grosso.