



NORMAS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS E CONSTRUÇÃO CONDOMÍNIO MANACÁ

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| I – DEFINIÇÕES | 2 |
| II – DISPOSIÇÕES GERAIS | 4 |
| III – USO DAS ÁREAS RESIDENCIAIS | 4 |
| IV – DA APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO | 4 |
| V – UNIFICAÇÃO E DESMEMBRAMENTO DE UNIDADES AUTÔNOMAS | 6 |
| VI – RECUOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS | 7 |
| VII – RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS DAS CONSTRUÇÕES..... | 8 |
| VIII – OBRIGAÇÕES GERAIS | 10 |
| DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES | 11 |
| DAS ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO | 11 |
| DA COMUNICAÇÃO VISUAL | 11 |
| DO LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO E SONDAGEM..... | 12 |
| DAS EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS | 12 |
| DOS POÇOS ARTESIANOS | 12 |
| IX – OBRAS | 12 |
| 66.01. Início da obra | 12 |
| 66.02. Tapume | 13 |
| 66.03. Pessoal de obra..... | 13 |
| 66.04. Horário de funcionamento da obra | 13 |
| 66.05. Barracão para guarda de material | 14 |
| 66.06. Unidade de Apoio | 14 |
| 66.07. Materiais de construção para uso nas obras..... | 15 |
| 66.08. Terraplenagens, estaqueamentos, fundações e uso de explosivos. | 15 |
| 66.09. Interrupção da obra | 16 |
| 66.10. Ligações de água e energia | 16 |
| 66.11. Inspeção de obras..... | 16 |
| 66.12. Calçadas..... | 17 |
| 66.13. Fim de obra, “HABITESSE” e ocupação da edificação. | 17 |
| X – INFRAÇÕES..... | 18 |
| XI – DISPOSIÇÕES FINAIS..... | 19 |



I – DEFINIÇÕES

01. Para os fins deste Normas para Elaboração de Projetos e Construção do Condomínio Fechado Manacá, os termos abaixo têm os seguintes significados:

ALINHAMENTO: a linha divisória entre a Unidade Autônoma e a calçada.

ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO: a diferença entre as cotas altimétricas do nível médio do pavimento térreo até o nível do ponto mais alto da cobertura.

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO: ato administrativo por meio do qual o Poder Público concede autorização para a execução de projeto de construção, de reforma ou de outro serviço.

ÁREA COMUM ou ÁREA DE USO COMUM: são aquelas destinadas ao uso de “todos” os condôminos: vias de circulação interna, praças, áreas verdes, áreas de lazer, portaria e área administrativa, situadas fora dos limites das unidades autônomas, mas no interior do perímetro fechado do Condomínio Manacá.

ÁREA PRIVATIVA: área de terreno limitada, de propriedade e uso exclusivo de cada condômino, correspondente à sua Unidade Autônoma, onde cada condômino construirá futuramente sua residência, às suas expensas, seguindo as normativas deste instrumento

ÁREA CONSTRUÍDA: a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos, de todos os pavimentos da edificação, inclusive as áreas de balanços, marquises, etc, com comprimento superior a 1m (um metro).

ÁREA DE LAZER: áreas onde serão implementados e mantidos pelo Condomínio Manacá, edificações e equipamentos esportivos destinados à recreação dos Condôminos, cujo uso será na forma disposta no Regimento Interno do Condomínio Manacá.

ÁREA “NON AEDIFICANDI”: a área onde não é permitido edificar.

ÁREA OCUPADA: a área de projeção em plano horizontal, da edificação, sobre o terreno.

ÁREA PERMEÁVEL: a área desprovida de construção ou pavimentação que caracterize impermeabilização do solo.

BALANÇO: qualquer elemento construtivo cuja projeção horizontal situa-se fora do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação do pavimento.

BEIRAL: o prolongamento da cobertura que sobressai do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação da edificação, não constitui área construída.

CALÇADA: é parte da avenida ou ruas internas destinada ao trânsito de pedestres.

CARTA DE LIBERAÇÃO: o documento expedido pelo Condomínio Manacá a requerimento do Condômino quando do término da obra atestando o atendimento ao disposto nestas Normas.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: a relação entre a área construída total e a área total de terreno da Unidade Autônoma em que situar-se-á a edificação.

CONDOMÍNIO MANACÁ: empreendimento fechado de caráter estritamente RESIDENCIAL com destinação condominial, nos termos e para o fim da Lei Federal n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e para tanto se compõe de coisas e bens de propriedade comum a todos os condôminos representadas pelas áreas comuns, ruas, áreas verdes e lazer etc., as quais são indivisíveis e inalienáveis, ou sejam não podem ser dissociadas ou mesmo vendidas em separado da unidade autônoma; e de bens pertencentes a cada um dos condôminos, individualmente alienáveis, representados pelos 400 (quatrocentos) "lotes de terreno", que por força de incorporação se tornarão Unidades Autônomas vinculadas a uma FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO (uso privativo + uso comum).

DESMEMBRAMENTO DE UNIDADES AUTÔNOMAS: a subdivisão de unidades autônomas para a constituição de novas unidades autônomas.

DIVISA: a linha divisória entre unidades autônomas.

EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA: a denominação genérica para o compartimento acessório da edificação principal, separado da mesma, para finalidade de serviço ou lazer.

EDIFICAÇÃO PRINCIPAL: a edificação dos principais compartimentos da residência.

FAIXA DE RECUO: a área não edificável compreendida entre as divisas ou alinhamentos da unidade autônoma e a linha de limite dos recuos mínimos obrigatórios.

“HABITESSE”: o ato administrativo por meio do qual a Poder Público concede autorização para a ocupação de edificação concluída.

INCLINAÇÃO: a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua



distância horizontal.

MARQUISE: prolongamento da laje dos pavimentos intermediários e/ou da cobertura, sem acesso ou circulação de pessoas.

MULTA TIPO A, B, C ou D: tipos de multa aplicável aos Condôminos, conforme valores definidos nestas Normas.

MURO DE ARRIMO: o muro destinado a suportar o aterro ou corte resultante da alteração da topografia original da unidade autônoma.

NÍVEL MEDIANO DA UNIDADE AUTÔNOMA ORIGINAL: a média nos níveis extremos da Unidade Autônoma na linha de projeção da fachada da edificação quando da conclusão das obras de infraestrutura.

PATAMAR: a superfície intermediária entre dois lances de escada ou rampa.

PAVIMENTO: o conjunto de dependências situados entre os planos de 02 (dois) pisos sucessivos, sendo considerado um mesmo pavimento a variação de nível do piso de até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

PAVIMENTO SUPERIOR: o pavimento imediatamente acima do pavimento térreo.

PAVIMENTO TÉRREO: o pavimento cujo nível dista uma altura de no máximo 1,00m (um metro) acima do nível mediano da linha do terreno original, medido no alinhamento da fachada da edificação.

PREFEITURA: Prefeitura do Município de Tangará da Serra, Estado de Mato Grosso.

PROJETO APROVADO: conjunto de plantas de arquitetura aprovadas pelo Poder Público.

RECUO: a distância entre o limite externo da projeção da edificação (principal ou secundária) e a linha de divisa ou o alinhamento;

NORMAS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS E CONSTRUÇÃO: o conjunto de normas referentes ao uso, aprovação de projetos e fiscalização, restrições específicas das construções, obrigações gerais, obras e infrações Condomínio Manacá de que trata o presente instrumento.

RUA INTERNA: todo espaço destinado à circulação de veículos ou utilização de pessoas, interno do Condomínio Manacá e de utilização exclusiva dos Condôminos, pois integram suas frações ideais.

TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO: a taxa definida na Convenção de Condomínio.

TAXA DE OCUPAÇÃO: a relação percentual entre a área ocupada pela edificação e a área total do terreno da Unidade Autônoma.

TESTADA ou FRENTE DA UNIDADE AUTÔNOMA: o alinhamento da unidade autônoma lindeiro à via interna de circulação.

TOPOGRAFIA MODIFICADA DA UNIDADE AUTÔNOMA: o perfil modificado do terreno após o recebimento da Unidade Autônoma, conforme modificações realizadas pelos Condôminos.

TOPOGRAFIA ORIGINAL DA UNIDADE AUTÔNOMA: o perfil natural do terreno quando da conclusão das obras do Condomínio e entrega da Unidade Autônoma aos Condôminos.

UNIDADE AUTÔNOMA: a Área Privativa vinculada à uma fração ideal do terreno e da área de uso comum, assinalada pôr designação numérica de 01 a 400, com pelo menos um acesso por via interna de circulação de veículos.

UNIDADE DE APOIO: é a Unidade Autônoma que faz divisa com a Unidade Autônoma onde está sendo executada a obra, em uma das laterais ou nos fundos, e que é cedido para sua utilização por meio de autorização por escrito do proprietário cedente.

UNIDADE DE EXTREMO DE QUADRA: a Unidade Autônoma que tem uma das laterais voltada para espaço livre/ área verde.

UNIFICAÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS: a anexação de unidades autônomas contíguas para constituição de novas unidades autônomas.

INCORPORADORA: TS ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA, CNPJ nº 11.186.794/0001-46, sede à Av. Vereador Nilo Torres, nº 651-W, sala nº 04, Bairro Parque Leblon, Tangará da Serra – MT, pessoa jurídica que compromissará a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas.



II – DISPOSIÇÕES GERAIS

- 02.** Estas normas estabelecem regras, limitações e restrições urbanísticas, com a finalidade de disciplinar o uso e ocupação do solo, a proteção ambiental e a aprovação de projetos no âmbito do Condomínio Manacá, e define as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos.
- 03.** As disposições destas Normas são complementares, não excluindo o cumprimento do disposto na legislação federal, estadual, municipal e nas normas técnicas aplicáveis, especialmente as determinadas pelas Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT ou qualquer outra entidade que edite normas regulamentares e, no que se refere ao pessoal de obras, as normas regulamentares expedidas pelo Ministério do Trabalho.
- 04.** No caso de contraposição entre eventuais modificações na legislação aplicável e quaisquer disposições destas Normas, tais modificações serão, quando impuserem restrições mais gravosas, automaticamente assumidas pelo Condomínio.
- 05.** As disposições destas Normas aplicam-se indistintamente a todas as UNIDADES AUTÔNOMAS e devem ser cumpridas por todos os CONDÔMINOS, salvo disposição expressa em contrário prevista nesta ou na Convenção de Condomínio.
- 06.** Incumbe ao Condômino informar aos projetistas, empreiteiros e a todas as pessoas envolvidas, direta ou indiretamente na execução de obras na Unidade Autônoma, às disposições da presente Norma.
- 07.** O Condômino responderá pelas infrações às disposições dessas Normas, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades aplicáveis, em relação ao Condomínio Manacá, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

III – USO DAS ÁREAS RESIDENCIAIS

- 08.** Não é permitida a construção de mais de uma residência (edificação principal mais secundária) por Unidade Autônoma, que se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.
- 09.** Não é permitida a construção de edificação residencial multifamiliar, horizontal ou vertical. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.
- 10.** Não é permitida a construção de edificações para fins não residenciais ou de uso misto, sejam comerciais, industriais ou de escritórios. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.
- 11.** Não é permitida, mesmo em caráter privado (sem finalidade comercial), a criação de toda e qualquer espécie de animais, salvo os animais domésticos e de estimação, desde que não interfiram nas relações de vizinhança. A não observância deste dispositivo e do subitem abaixo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.
- 12.** A construção das edificações e equipamentos para uso comum do Condomínio Manacá é de responsabilidade do Incorporador, razão pela qual não abrange esta Norma.

IV – DA APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO

- 13.** Todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo em relação a edificação já concluída, unificação ou desmembramento de unidades autônomas deverão ser previamente apresentados para aprovação do Condomínio, que verificará o cumprimento das disposições da presente Norma. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.



14. Para a aprovação dos projetos: cada Condômino contratará um profissional legalmente habilitado para elaborar os projetos de arquitetura e complementares, baseado nestas Normas.

14.1- Pagar a taxa de análise de projetos a ser emitida pelo Condomínio.

14.2- Após encaminhará os projetos para a *Comissão de Análise de Projetos* do Condomínio constituída por:

- a) Síndico do Condomínio Manacá;
- b) Dois membros eleitos entre os Condôminos;
- c) Um profissional, Engenheiro Civil ou Arquiteto, legalmente habilitado pelo CREA/MT ou CAU/MT.

14.3- A Comissão analisará o referido projeto à luz destas diretrizes, não implicando em aprovação técnica ou de responsabilidade na elaboração dos mesmos:

a) Poderá ser feita uma consulta prévia apresentando cópia do anteprojeto e cópia do Título de Aquisição de Terreno (certidão de matrícula) ou cópia do Contrato de Compra e Venda.

~~b) Para aprovação apresentar Título de Aquisição de Terreno (certidão de matrícula) ou cópia do Contrato de Compra e Venda, 04 (quatro) cópias dos projetos de: arquitetura, estrutural, hidro-sanitário, elétrico e demais complementares da obra que se pretende construir, com a assinatura dos responsáveis técnicos e as respectivas ARTs (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRTs (Registro de Responsabilidade Técnica), do CREA-MT ou do CAU-MT, acompanhada das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto.~~

b) Para a aprovação, apresentar Cópia do contrato de compra e venda ou escritura pública; Projeto arquitetônico em arquivo digital em formato DWG e PDF, acompanhado das volumetrias e considerações que se julgarem necessárias à sua perfeita compreensão; Termo de compromisso de aprovação de projeto; Termos de responsabilidade de autor do projeto e do responsável técnico (formulário padrão do Condomínio); Certidão atualizada de nada consta do Condomínio; Comprovante do pagamento da taxa de aprovação de projeto; ARTs (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRTs (Registro de Responsabilidade Técnica), do CREA-MT ou do CAU-MT,

c) O projeto arquitetônico deverá contemplar a planta técnica (baixa), cortes, fachadas, planta de cobertura, planta de situação/localização, planta de calçada e indicação do local da séptica e sumidouro, das águas pluviais, padrão de energia, acomodação dos condensadores de ar e locação da cisterna, caso houver.

d) O Condomínio poderá solicitar esclarecimentos do responsável técnico e, se for o caso, solicitar documentos, plantas adicionais, memoriais ou outros elementos tecnicamente necessários para a perfeita compreensão do projeto.

e) O prazo para análise e reanálise de projeto arquitetônico pelo Condomínio será de até 30 (trinta) dias, contados a partir da data da entrega de todos os documentos previstos neste artigo, na falta de algum dos documentos o projeto não será analisado.

(Alterado pela Assembleia Geral do dia 10.12.21)

15. ~~Aprovado o projeto, o Condomínio reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas. O Condômino deverá, então, submetê-lo à apreciação do Poder Público. Após a aprovação do projeto pela Prefeitura, o Condômino deverá apresentar ao Condomínio cópia do projeto aprovado, certificado pelo órgão público juntamente com o ALVARÁ de Construção, sendo então expedida pela Comissão de Análise de Projetos uma autorização por escrito, e somente a partir de tal momento, será permitido o início das obras. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.~~

15. Aprovado o projeto arquitetônico digitalmente pelo condomínio, o mesmo deverá ser encaminhado para aprovação junto ao município.



- a) Deverá ser apresentado ao condomínio 01 (uma) cópias físicas de todos os projetos (arquitetônico e seus complementares), RTs, memoriais, que será retida pelo condomínio para arquivamento
- b) O projeto apresentado, deverá ser certificado pelo órgão público juntamente com o ALVARÁ de Construção, sendo então expedida pela Comissão de Análise de Projetos uma autorização por escrito, e somente a partir de tal momento, será permitido o início das obras. Uma cópia igual ao item a) deverá estar permanentemente na obra para que a fiscalização tenha acesso para fazer as vistorias. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D. (Alterado pela Assembleia Geral do dia 10.12.21)

16. O Condômino não poderá apresentar à Prefeitura ou executar obra ou serviço diferente do constante de projeto anteriormente aprovado pelo Condomínio, sob pena de ser a obra ou serviço considerado irregular e sujeito às penalidades cabíveis, além das MULTAS. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.

17. Caso o Condômino queira executar obra ou serviço diferente do constante do projeto aprovado pelo Condomínio, um novo projeto deverá ser apresentado, com as modificações pretendidas. O Condômino deverá proceder dessa mesma forma ainda que tais modificações tenham sido necessárias em razão de lei superveniente à aprovação do projeto pelo Condomínio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.

~~17.01 — Nas hipóteses previstas acima o Condômino deverá comprovar, no momento da apresentação do projeto para a análise do Condomínio, o recolhimento da taxa de aprovação de projeto, conforme a Convenção de Condomínio.~~

18. O Condomínio poderá, a qualquer tempo, fiscalizar as unidades autônomas, as obras e as edificações, mesmo depois de concluídas, com “habitesse” ou não, para verificar o integral cumprimento às disposições da presente Norma, aplicando as penalidades cabíveis.

18.01. O Condômino deverá permitir o acesso a sua Unidade Autônoma pela pessoa designada pelo Condomínio para fiscalização. A não observância deste dispositivo ou de qualquer dos subitens abaixo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.

18.02- O Condômino deve solicitar vistoria na etapa de Locação da edificação antes da concretagem das fundações; na etapa da Execução da estrutura de cobertura e por fim quando concluídas as instalações hidro-sanitárias e águas pluviais. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.

19. Deverá permanecer durante toda a obra:

- a) a placa de identificação afixada no tapume de frente ao terreno, com indicação dos profissionais responsáveis técnicos, número da unidade autônoma, nome do proprietário e área da obra.
- b) uma pasta contendo cópia do projeto aprovado pela Comissão e pelas autoridades competentes, cópias das ARTs ou RRTs do projeto de arquitetura, projetos complementares (estrutural, hidro-sanitário, elétrico e demais complementares) e de execução de obra, cópia do Alvará de Obras, bem como as autorizações, comunicados e instruções relativos à obra emitida pelo Residencial.

V – UNIFICAÇÃO E DESMEMBRAMENTO DE UNIDADES AUTÔNOMAS

20. É permitida a unificação de unidades autônomas contíguas, de modo a formar uma ou mais unidades autônomas, bem como o posterior desmembramento das mesmas. Todas as obrigações previstas nestas Normas continuarão aplicáveis a essas novas unidades autônomas, sem prejuízo do cumprimento das restrições específicas para unificação e desmembramento de unidades autônomas previstas nestas Normas e na legislação aplicável. A



não observância deste dispositivo ou de qualquer dos subitens abaixo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.

20.01. Observar-se-á o seguinte:

- a) Testada mínima: 13,00m (treze metros);
- b) Área mínima da Unidade Autônoma: 390,00m² (trezentos e noventa metros quadrados);
- c) Para 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 unidades autônomas contíguas por divisa de fundo, somente é permitida a unificação para obtenção de uma única unidade autônoma, com duas testadas, aplicando-se o recuo frontal para ambos os alinhamentos, tendo cada testada, no mínimo, 13,00m (treze metros); na unidade autônoma, assim resultante, somente é permitida a construção de uma residência (edificação principal e secundária se houver).

VI – RECUOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

21. A edificação principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios, sob pena de o infrator arcar com o pagamento da MULTA TIPO D:

Para efeito dos afastamentos, considerar-se-á que todos os terrenos do residencial, terão frente para as ruas internas; **(ver Detalhes 1, 2 e 3)**

- a) recuo frontal: mínimo de 5,00m (cinco metros) a partir do alinhamento com a calçada.
- b) recuo de fundos: mínimo de 2,00m (dois metros) a partir da linha de divisa, tanto para a edificação principal quanto para as secundárias;
- c) recuos laterais: mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir da linha de divisa, de ambos os lados, tanto para a edificação principal quanto para as secundárias.
- d) todos os recuos mencionados nas alíneas "a", "b" e "c" serão contados a partir da alvenaria acabada da edificação, admitindo-se o avanço de beirais ou marquises em até 1,00m (um metro) sobre os mesmos;
- e) ~~as projeções de sacadas, e outros elementos arquitetônicos com acesso de pessoas, não deverão avançar sobre qualquer recuo.~~
- e) as projeções de sacadas, e outros elementos arquitetônicos, **com ou sem acesso de pessoas**, não deverão avançar sobre qualquer recuo. **(Alterado pela Assembleia Geral do dia 10.12.21)**
- f) as faixas de recuo serão áreas "*non aedificand*".
- g) a faixa de recuo frontal somente poderá ser utilizada como jardim, como acesso para pedestres e para estacionamento de veículos, tais acessos poderão ser pavimentados, respeitando os índices de permeabilidade.

~~**22.** Nos recuos laterais e de fundos somente serão permitidas instalações de piscinas (ver item 25 abaixo) garagem ((ver item 23 abaixo), jardineiras, floreiras e pérgulas descobertas. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.~~

22. Nos recuos laterais e de fundos somente serão permitidas instalações de piscinas (ver item 25 abaixo) garagem ((ver item 23 abaixo), cascata, pérgola descoberta, floreira, ducha, casa de bomba e abrigo de gás dentro dos recuos laterais e de fundo da unidade autônoma desde que um dos recuos laterais esteja livre. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D. **(Alterado pela Assembleia Geral do dia 10.12.21)**

23. Os Recuos mínimos da edificação de garagem coberta **(ver Detalhe 2)** contados a partir da face interna



da respectiva parede até as divisas da Unidade Autônoma, sob pena de o infrator arcar com o pagamento da MULTA TIPO D:

- a) Recuo frontal: 5,00m (cinco metros), porém poderá ser utilizado para estacionamento de veículos, sem cobertura.
- b) Recuo lateral: pode colar em apenas 01 (uma) das divisas laterais, com extensão máxima de 12,00m (doze metros)
- c) Recuo de fundo: 2,00m (cinquenta centímetros);

24. Unidades autônomas unificadas por divisa de fundo são consideradas unidades autônomas com duas testadas, portanto, devem respeitar para ambas as testadas, o recuo frontal de 5,00m (cinco metros). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.

25. Os Recuos mínimos da piscina (**ver Detalhe 3**) contados a partir da face interna da respectiva parede até as divisas da Unidade Autônoma serão, sob pena de o infrator arcar com o pagamento da MULTA TIPO D:

- a) Recuo frontal: 5,00m (cinco metros);
- b) Recuo lateral: 50cm (cinquenta centímetros);
- c) Recuo de fundo: 50cm (cinquenta centímetros);

25.01. As casas de bombas da piscina, quando enterradas, com pé-direito máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), acesso único por alçapão e desde que não seja considerada área construída pela legislação municipal, poderão ser construídas nos recuos lateral e de fundos.

26. A faixa de recuo frontal deverá ter a respectiva integração visual preservada, sendo mantida a topografia original da unidade autônoma nas divisas laterais e alinhamento, a não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.

27. Qualquer modificação da topografia original da unidade autônoma dentro da faixa de recuo frontal deverá ser corrigida por meio de talude (aterros ou cortes) com inclinação máxima na proporção de 1,5 : 1 (um e meio por um) = base : altura, a não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.

28. Na faixa de recuo frontal somente poderá ser implantado o abrigo de medidores para água, luz, telefone, TV a cabo, caixa de correio e lixeira no padrão e localização estipulados pelo Condomínio, a não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.

VII – RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS DAS CONSTRUÇÕES

29. A soma da área total da construção principal mais a da edificação secundária, não poderá ser inferior a **200,00m² (duzentos metros quadrados)**. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.

30. O **coeficiente de aproveitamento** máximo, somadas as áreas da edificação principal e da secundária, é 1,00 (um). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.

31. A área de “projeção” da edificação principal, somada à área de “projeção” da edificação secundária, não poderá ultrapassar a **taxa de ocupação de 50% (cinquenta por cento)**, a não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.

~~32. Nenhuma edificação poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.~~

32. Nenhuma edificação poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, **e mais de um pavimento abaixo do nível da rua**. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D. (**Alterado pela Assembleia Geral do dia 10.12.21**)



33. — A edificação principal não poderá ultrapassar a altura de 10,00m (dez metros), contados a partir do nível médio do meio fio, incluído o ponto mais alto do telhado ou qualquer elemento arquitetônico, excluindo somente dutos de ventilação com medidas máximas de 0,80m (oitenta centímetros) x 0,80m (oitenta centímetros). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.

33. A edificação principal não poderá ultrapassar a altura de **12,00 (doze metros)**, contados a partir do nível médio do meio fio, incluído o ponto mais alto do telhado ou qualquer elemento arquitetônico, excluindo somente dutos de ventilação com medidas máximas de 0,80m (oitenta centímetros) x 0,80m (oitenta centímetros). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D (**Alterado pela Assembleia Geral do dia 10.12.21**)

34. A edificação secundária não poderá ultrapassar a altura de 8,00m (oito metros), contados a partir do nível médio do meio fio, incluído o ponto mais alto do telhado ou qualquer elemento arquitetônico, excluindo somente dutos de ventilação com medidas máximas de 0,80m (oitenta centímetros) x 0,80m (oitenta centímetros). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.

35. É permitida a construção de muros de arrimo nas divisas laterais e fundo, sendo proibida no trecho do alinhamento frontal. Os muros de arrimo somente poderão ser edificados (aterro ou escavação) até a altura máxima de 1,00m (um metro), contado do nível da topografia original do terreno da unidade autônoma, a não observância deste dispositivo ou de qualquer dos itens abaixo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.

36. Para soluções de desníveis resultantes de alteração da topografia original da unidade autônoma por meio de taludes (aterros ou escavações), a inclinação máxima destes deverá respeitar a proporção de 1,5 : 1 (um e meio por um) = base : altura.

37. Não é permitida a execução de muros de arrimo junto ao muro, gradil ou alambrado de fechamento executado pelo Condomínio, sendo obrigatório respeitar um recuo deste de no mínimo de 2,00m (dois metros). Para soluções com taludes (aterros ou escavações), estes deverão ter uma inclinação máxima na proporção de 1,5 : 1 (um e meio por um) = base : altura, e finalizar, junto ao referido muro, gradil ou alambrado na topografia original da unidade autônoma.

38. É permitida a construção de muros de divisas de fundo e lateral, exceto na faixa de recuo frontal, salvo os muros de fechamento, gradil ou alambrado executado pelo condomínio. Sua altura máxima, em relação à topografia modificada da unidade autônoma ou final do muro de arrimo, é de 2,00m (dois metros). A somatória da altura do muro de divisa e muro de arrimo, quando executados um sobre o outro, não poderá exceder a altura de 3,00m (três metros). A não observância deste dispositivo ou de qualquer dos itens abaixo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.

38. É permitida a construção de muros de divisas de fundo e lateral, exceto na faixa de recuo frontal, salvo os muros de fechamento, gradil ou alambrado executado pelo condomínio. Sua altura máxima, em relação à topografia modificada da unidade autônoma ou final do muro de arrimo, é de **2,50m (dois metros e meio)**. A somatória da altura do muro de divisa e muro de arrimo, quando executados um sobre o outro, não poderá exceder a altura de **3,50m (três metros e meio)**. A não observância deste dispositivo ou de qualquer dos itens abaixo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C. (**Alterado pela Assembleia Geral do dia 10.12.21**)

39. Os muros de divisa ou alinhamento lateral e de fundo executados pelos condôminos, quando no encontro com o muro de fechamento, gradil ou alambrado executado pelo condomínio, não podem exceder a altura destes três últimos, devendo ser chanfrados na proporção máxima de 45° (quarenta e cinco graus) a partir de no mínimo 2,00m (dois metros) de recuo de qualquer divisa ou alinhamento. Nestas condições, a somatória dos muros de divisa ou alinhamento e do muro de arrimo, quando executados um acima do outro, não poderá exceder a altura do fechamento executado pelo Condomínio, sem

40. — A altura máxima do fechamento frontal da Unidade Autônoma em relação à topografia modificada, é de 2,00m (dois metros), devendo o mesmo, obrigatoriamente, obedecer ao recuo frontal de 5,00m (cinco metros). Quando executado sobre muro de arrimo a somatória dos muros não poderá exceder 3,00m (três metros). A não



observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.

40. A altura máxima do fechamento frontal da Unidade Autônoma (entre fachada e muro lateral) em relação à topografia modificada, é de 2,50m (dois metros e meio), devendo o mesmo, obrigatoriamente, obedecer ao recuo frontal de 5,00m (cinco metros). Quando executado sobre muro de arrimo a somatória dos muros não poderá exceder 3,00m (três metros). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C. (Alterado pela Assembleia Geral do dia 10.12.21)

41. A edificação secundária não pode ser edificada antes do início da construção da edificação principal; todavia, após a expedição do ALVARÁ, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.

42. É obrigatória a implantação de sanitário no barracão provisório e a sua ligação à rede de coleta de esgoto, sendo proibida a execução de fossas de qualquer tipo, salvo nos casos em que a rede de esgoto do Condomínio não estiver totalmente finalizada e/ou em funcionamento. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.

42.1 - Enquanto a rede de esgoto do Condomínio não estiver totalmente finalizada e/ou em funcionamento é obrigatória a construção do sistema de séptica e sumidouro, no modelo prescrito pelo SAMAE- Sistema de Abastecimento Municipal de Água e Esgoto. (ver Anexo 4)

~~43. Todas as unidades autônomas deverão manter uma área permeável mínima correspondente a 35% (trinta e cinco por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de recuos previstas nestas Normas. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.~~

43. Todas as unidades autônomas deverão manter uma área permeável mínima correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de recuos previstas nestas Normas. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D. (Alterado pela assembleia geral do dia 15.12.20)

~~44. O projeto arquitetônico da edificação deverá prever local para a guarda de veículos, sendo permitida a utilização de uma das faixas de recuo lateral, desde que se coberta não ultrapasse a altura de 3,00m (três metros) e o comprimento máximo de 12,00m (doze metros). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.~~

44. O projeto arquitetônico da edificação deverá prever local para a guarda de veículos, sendo permitida a utilização de uma das faixas de recuo lateral, desde que se coberta não ultrapasse a altura de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e o comprimento máximo de 12,00m (doze metros). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D. (Alterado pela Assembleia Geral do dia 10.12.21)

45. Deverá ser previsto o esgotamento da piscina com cálculo de vazão de águas pluviais até a rede comum. A implantação das saídas das tubulações deverá seguir o padrão determinado pelo Condomínio.

46. As unidades autônomas contíguas às áreas verdes não podem ter qualquer tipo de acesso ou ocupação sobre tais espaços livres, vedada, ainda, alterações na arborização executada pelo Condomínio.

VIII – OBRIGAÇÕES GERAIS

DO FECHAMENTO DO PERÍMETRO DO CONDOMÍNIO

47. O fechamento do perímetro do Condomínio Manacá será de muro, não sendo permitida a abertura de portões ou acessos, para favorecimento de Unidade Autônoma. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.

48. Incumbe ao Condômino a manutenção ordinária da face interna do muro do Condomínio localizado na parte interna da respectiva Unidade Autônoma. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.



49. O Condômino não poderá mudar as características do fechamento, sendo que, quando se tratar de muro, poderá alterar a cor da face voltada para a própria Unidade Autônoma. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.

50. O Condomínio promoverá a manutenção do muro de fechamento, mesmo dentro da Unidade Autônoma do Condômino, caso ocorram danos motivados por atos ou fatos alheios à responsabilidade do Condômino.

51. O Condômino ou morador autoriza o ingresso na Unidade Autônoma do pessoal necessário à manutenção do muro de fechamento do Condomínio, quando se fizer necessário.

DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES

52. As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre os pontos de entrada localizado no alinhamento frontal e as edificações. Tais ligações devem ser efetuadas de acordo com as normas definidas pelo Condomínio e das Concessionárias de Serviços Públicos. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.

DAS ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO

53. Deverão ser previstas caixas de inspeção para a canalização de esgoto e águas pluviais, antes da ligação à rede comum.

53.1 - Enquanto a rede de esgoto do Condomínio não estiver totalmente finalizada e/ou em funcionamento é obrigatória a construção do sistema de séptica e sumidouro, no modelo prescrito pelo SAMAE- Sistema de Abastecimento Municipal de Água e Esgoto. (ver Anexo 4)

54. As águas pluviais serão captadas em redes independentes da do esgoto e deverão ser lançadas na sarjeta, em boca de lobo, ou de leão, quando estas estiverem localizadas no limite da extensão da testada. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.

55. O esgoto de cada residência será lançado em caixa séptica e após direcionado para a rede comum existente. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.

56. É proibida a utilização inversa das redes. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.

57. O Condômino deverá tomar as medidas necessárias para o escoamento das águas pluviais e do esgoto de edificações implantadas abaixo do nível da rua, devendo ser observado o nível das redes existentes.

58. O abrigo para animais domésticos, quando houver, deve possuir sistema de escoamento ligado à rede comum de esgotos.

DA COMUNICAÇÃO VISUAL

59. Nas unidades autônomas e nas edificações concluídas é proibida a fixação de meios de comunicação visual de qualquer natureza, sendo que o anúncio de revenda do imóvel somente é permitido nos quadros disponibilizados pelo Condomínio especificamente para essa finalidade na portaria do mesmo. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D

60. Nas unidades autônomas em obra é permitida apenas a fixação das placas previstas no item 66.11, alínea "d", destas Normas. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D

61. Nas unidades autônomas e nas edificações concluídas é proibida a instalação de tabuleta (out-door) ou painel, conforme definidos pela legislação municipal, seja para publicidade própria ou de terceiros, exceto os destinados à comercialização de unidades autônomas pela incorporadora ou por empresas por ela contratada para esse fim. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D



DA MANUTENÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS ANTES DA EDIFICAÇÃO

62. O Condomínio poderá manter a vegetação aparada nas Unidades Autônomas não construídas, repassando o custo aos Condôminos. Porém o mesmo é responsável por mantê-lo limpo e bem cuidado, livre de lixo ou entulho, não descaracterizando o tratamento paisagístico implantado pelo Incorporador.

DO LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO E SONDAGEM

63. São de responsabilidade do Condômino os serviços de levantamento planialtimétrico e sondagem da Unidade Autônoma, bem como projeto estrutural, eximindo a Incorporadora, ou o Condomínio de responsabilidade sobre quaisquer danos que venham a ocorrer à sua edificação e seus vizinhos em decorrência de problemas de estabilidade construtiva.

DAS EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS

64. Não é permitida a execução de edificações pré-fabricadas, quaisquer que sejam os materiais empregados, assim entendidos as que contenham sistema construtivo constituído principalmente por elementos pré-fabricados, que configurem em projeto-tipo. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.

DOS POÇOS ARTESIANOS

~~65. — É permitida a construção de poço, exclusivamente do tipo artesiano, dentro dos limites da Unidade Autônoma, desde que em estrita observância à legislação aplicável, mediante a obtenção da devida licença junto aos órgãos competentes (SEMA — MT etc) e prévia autorização do Condomínio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.~~

65. É permitida a construção de poço, exclusivamente do tipo artesiano, dentro dos limites da Unidade Autônoma, **podendo ser localizado no recuo de 5,00m (cinco metros) e que fique escondido pela vegetação, não podendo ficar aparente. (Alterado pela assembleia geral do dia 15.12.20)**

Parágrafo único. Por não ter Poder de Polícia e pela obra envolver unidade autônoma privada, não compete ao condomínio fiscalizar a regularidade em relação à legislação aplicável à construção de poços artesanais, em especial eventuais necessidades de licença junto aos órgãos ambientais competentes. O condomínio não tem nenhuma responsabilidade, subsidiária ou solidária, em relação à obra que, se executada, será conta e risco do proprietário da unidade. (Alterado pela assembleia geral do dia 15.12.20)

IX – OBRAS

66. São normas a serem observadas pelo Condômino:

66.01. Início da obra

- a) A sondagem e o levantamento planialtimétrico no terreno são permitidos, independentemente da aprovação de projetos para o local pelo Condomínio, mediante apresentação da autorização, por escrito, assinada pelo Condômino, do período para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto ao Condomínio.
- b) Somente serão permitidos movimentos de terra na Unidade Autônoma, incluindo alterações no paisagismo padrão, plantio de vegetação ou intervenções outras que venham a alterar as condições originais da mesma, quando vinculados à execução da construção principal. Para tanto, o Condômino deverá possuir projeto aprovado pelo Condomínio com a apresentação do Alvará de construção emitido pelo poder público e mediante autorização expressa e por escrito do Condomínio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.
- c) Finalizada a locação do gabarito de locação da construção, o profissional responsável técnico pela obra deverá agendar em conjunto com o Condomínio, a vistoria de gabarito obrigatória. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.



66.02.

- a) Antes de qualquer atividade no terreno, ressalvadas as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplenagem e execução do barracão de obra, o canteiro de obras deverá ser cercado por tapumes. A não observância deste dispositivo ou de qualquer das alíneas abaixo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.
- b) ~~Os tapumes deverão ser de madeira ou em perfis de chapas metálicas ou de fibrocimento, com altura mínima de 2,00m (dois metros), contornando toda a obra, não devendo ultrapassar os limites da Unidade Autônoma.~~
Os tapumes deverão ser em perfis de chapas metálicas, contendo dois portões, sendo um grande **para veículos** e um pequeno **para pedestres, e devem ter** altura mínima de 2,00m (dois metros), contornando toda a obra, não devendo ultrapassar os limites da Unidade Autônoma, devendo permanecer, fora do horário de expediente, completamente fechados **(Alterado pela assembleia geral do dia 15.12.20)**
- c) Não é permitida a ocupação da calçada, de espaços livres (área verde) ou praças comuns com tapume.
- d) Para unidades autônomas inclinadas, deve ser previsto arremate de alvenaria ou madeira como base do tapume, para contenção do material da obra e/ou terra com o objetivo de evitar o carreamento de tais materiais às redes coletoras de águas pluviais.
- e) Todos os tapumes e barracões de obra exigidos deverão ser pintados na cor branca e mantidos em bom estado de conservação durante todo o andamento da obra. Não é permitida a personalização dos tapumes através de pintura como forma de propaganda.
- f) ~~Caso sejam usadas placas de concreto pré-moldadas para fechamento, as mesmas não poderão permanecer como muro de fechamento, após a conclusão da obra. (Suprimido pela assembleia geral do dia 15.12.20)~~
- g) Não é permitida a expansão do canteiro de obras para espaços externos comuns à área cercada.
- h) **Após a execução do muro, o lado externo deverá ser chapiscado ou rebocado, e pintado de branco. (Acrescido pela assembleia geral do dia 15.12.20)**

66.03. Pessoal de obra

- a) Todo o pessoal (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros) cujo acesso à obra seja autorizado pelo Condômino deverá ser cadastrado junto ao Condomínio.
- b) ~~O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação, que deverá ser apresentado quando da entrada e saída no Condomínio ou sempre que solicitado. (Suprimido pela assembleia geral do dia 15.12.20)~~
- c) Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela obra deverá informar para cancelamento da liberação de acesso ao Condomínio ~~e devolução do documento de identificação~~. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra. **(Suprimido parcialmente pela assembleia geral do dia 15.12.20)**
- d) **Não é permitido a circulação do pessoal da obra e da entrega de materiais nas áreas de lazer do condomínio. (Acrescido pela assembleia geral do dia 15.12.20)**
- e) **Motos e bicicletas deverão permanecer dentro da área cercada pelos tapumes, durante o horário de expediente. (Acrescido pela assembleia geral do dia 15.12.20)**

66.04. Horário de funcionamento da obra

- a) ~~Somente é permitido o trabalho em obras no Condomínio, de segunda a sexta-feira, das 7:00 às 18:00 horas e aos sábados das 7:00 às 12:00 horas. Não é permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados após 12:00 horas, domingos e dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal. A não observância deste dispositivo ou de qualquer das alíneas abaixo acarretará o pagamento da MULTA TIPO B.~~

Enquanto não há morador, é permitido o trabalho em obras no Condomínio, de segunda a sexta-feira, das 7h00 às 17h30 e, aos sábados, das 7h00 às 12h00. Não é permitido qualquer tipo de trabalho aos



domingos e dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal. A não observância deste dispositivo ou de qualquer das alíneas abaixo acarretará o pagamento da MULTA TIPO B **(Alterado pela assembleia geral do dia 15.12.20)**

- ~~b) Após a ocupação da primeira unidade autônoma, somente é permitido o trabalho em obras no Condomínio de 07:30 às 11:30 e de 13:30 às 17:30 horas, de segunda a sexta-feira (somente em dias úteis) e aos sábados não feriados das 07:30 às 11:30. Fora deste horário, só serão permitidas obras e serviços de emergência, após a devida autorização da Administração. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO B.~~
~~Após a ocupação da primeira unidade autônoma, somente é permitido o trabalho em obras no Condomínio de segunda a sexta-feira, das 7h00 às 11h30 e de 13h30 às 17h30. Não é permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados, domingos e dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal. Fora destes horários, somente serão permitidos obras e serviços de emergência, após a devida autorização da Administração. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO B. **(Alterado pela assembleia geral do dia 15.12.20)**~~
- a) Após a ocupação da primeira unidade autônoma, somente é permitido o trabalho em obras no Condomínio de segunda a sexta-feira, das 7h00 às 11h30 e de 13h00 às 17h00. Não é permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados, domingos e dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal. Fora destes horários, somente serão permitidos obras e serviços de emergência, após a devida autorização da Administração. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO B. **(Alterado pela assembleia geral do dia 10.12.21)**
- b) Os serviços que provoquem ruídos somente poderão ser iniciados após as 8:00 horas

66.05. Barracão para guarda de material

- a) Os sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, na Unidade Autônoma onde será feita a obra, sendo vedada suas construções ou qualquer instalação sanitária na Unidade Autônoma de Apoio. A não observância deste dispositivo ou de qualquer das alíneas "b" a "f" acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.
- b) Para Unidades Autônomas que tenham muro de fechamento executado pelo Condomínio, a implantação dos sanitários deverá respeitar a distância mínima de 3,00m (três metros) do referido muro. A não observância deste dispositivo ou de qualquer das alíneas "b" a "f" acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.
- c) Os barracões deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias comuns ou Unidades Autônomas vizinhas, de modo a não oferecer visão interior por estranhos ou pela vizinhança.
- ~~d) Os barracões para guarda de materiais poderão ser construídos em alvenaria, madeira ou "containers" de metal e deverão ser mantidos sempre limpos e pintados.~~
Os barracões para guarda de materiais poderão ser construídos em alvenaria, madeira ou **contêineres** de metal e deverão ser mantidos sempre limpos e pintados **de branco, exceto os contêineres, que não precisam ser pintados. **(Alterado pela assembleia geral do dia 15.12.20)****
- e) O esgoto da obra deverá ser captado, e lançado no conjunto fossa e sumidouro, sendo que somente poderão ser conduzidos à rede comum de esgoto, com as devidas caixas de inspeção, quando o sistema estiver em funcionamento totalmente finalizada e/ou em funcionamento.
- f) Os sanitários deverão estar afastados do limite da Unidade Autônoma, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

66.06. Unidade de Apoio

- a) É permitida a utilização de uma única Unidade de Apoio, mediante apresentação ao Condomínio, de autorização por escrito assinada pelo proprietário cedente.
- b) A Unidade de Apoio deverá fazer divisa comum a Unidade Autônoma da obra em uma das laterais ou nos fundos, não sendo permitida a utilização de unidades atravessando vias comuns, nem o uso de áreas comuns destinadas a jardim ou lazer. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO B.



- c) A Unidade de Apoio não poderá ter a topografia original alterada. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.
- d) Após a conclusão da obra a Unidade de Apoio deve ser reconstituída, removidos todos os vestígios da obra, materiais e entulhos, além de ser entregue gramada, conforme os padrões determinados pelo Condomínio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.

66.07. *Materiais de construção para uso nas obras*

- a) A entrada do material de construção para uso na obra somente é permitida após a autorização para execução de obra emitida por escrito pela Comissão de Aprovação de Projetos. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO B.
- b) A entrada do material de construção para uso na obra, a descarga e a concretagem são considerados para os fins destas Normas como serviços relacionados à obra, razão pela qual devem ser iniciados e finalizados na forma e dentro dos horários previstos no item 66.04. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO B.
- c) Os materiais e equipamentos de construção somente poderão ser armazenados no interior da Unidade Autônoma da obra ou Unidade de Apoio, sendo proibida sua colocação na calçada, vias comuns, jardins, praças, área de lazer ou espaços livres. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.
- d) É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento/revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de obra que venha a interferir na qualidade da calçada, das vias comuns, jardins, praças, área de lazer, área verde ou espaços livres. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.
- e) Fora da obra deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em consequência, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do Condomínio. Caberá ao Condômino providenciar a limpeza das áreas comuns afetadas por sujeira decorrente do transporte de materiais para a sua obra. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.
O tira entulho deve ficar estacionado na longitudinal, afastando-se 0,40cm (quarenta centímetros) do meio fio, onde deve estar sobre vigas, permitindo o escoamento pluvial. (Acrescido pela assembleia geral do dia 15.12.20)
- f) O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias do Condomínio, devendo ser levado para locais próprios, designados pela Prefeitura. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO B.
- g) É expressamente proibida a entrada de caminhões em Unidades Autônomas vizinhas que não seja Unidades de Apoio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO B.
- h) O material de construção empilhado no canteiro de obras não poderá ultrapassar a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.
- i) Pedra, areia e terra somente poderão ser depositadas em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir vias comuns e obstruir as redes subterrâneas de águas pluviais. Deverá ser providenciada caixa de acúmulo para as águas remanescentes do canteiro de obras, antes destas serem direcionadas para a via interna, possibilitando a decantação de sólidos. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.
- j) Não será permitido o depósito e permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referentes à obra, nos limites internos do canteiro e fora dele, por período superior a 15 (quinze) dias. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.
- k) Não será permitida qualquer queima, incluindo entulhos e materiais, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.
- l) O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e será retirado por empresas especializadas contratadas pelo Condomínio, quando da operação do mesmo.

66.08. *Terraplenagens, estaqueamentos, fundações e uso de explosivos.*

- a) O Condômino deverá solicitar autorização ao Condomínio para a execução de serviços nos quais seja



necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados e explosivos. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO B.

- b) Nos serviços com uso de explosivos, o Condômino, deverá apresentar ao Condomínio quando da solicitação de autorização, as devidas licenças expedidas pelas autoridades públicas competentes.
- c) Concedida a autorização pelo Condomínio, o uso de explosivos, de qualquer potência, visando à retirada de obstáculos para a execução da obra, somente poderá ser feito por empresas especializadas, devidamente habilitadas e credenciadas para tal serviço. O Condômino e a empresa especializada serão responsáveis, no âmbito civil e criminal, por quaisquer danos resultantes do serviço.
- d) Todas as obras de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a topografia original das unidades autônomas vizinhas.
- e) A topografia original da faixa de calçada não poderá ser alterada, não sendo permitidas rampas ou degraus nessa faixa. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.
- f) A topografia original das áreas verdes, praças, espaços livres, canteiros e rotatórias não poderá ser alterada. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO B.
- g) Caso as obras de terraplenagem e/ou fundações venham a sujar as vias comuns, caberá ao Condômino providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.
- h) Para todos os serviços descritos neste e em outros itens da presente Norma, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas verdes, praças, jardins e espaços livres dentro do Condomínio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO B.

66.09. *Interrupção da obra*

- a) Caso a obra seja interrompida por um prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, o Condômino deverá: (a) retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente na Unidade Autônoma e na Unidade de Apoio; (b) aterrar escavações, providenciar contenções de aterros e inutilizar sanitários; (c) reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da obra. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.
- b) Todas as obras paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro, a partir do recuo frontal, que deverá permanecer livre, com sua forração de grama restaurada, sendo que eventual Unidade de Apoio da obra deverá ser imediatamente reconstituída e liberada. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.
- c) O tapume da obra paralisada deve ser mantido em bom estado de conservação, pelo período que durar a paralisação. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.

66.10. *Ligações de água e energia*

- a) É expressamente proibido utilizar energia e água de unidades autônomas vizinhas e/ou edificações que não façam divisa lateral ou de fundo. A não observância deste dispositivo ou da alínea "b" abaixo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.
Durante a execução da obra, a ligação de energia provisória não precisa ser subterrânea, podendo-se utilizar padrão provisório com poste. (Acrescido pela assembleia geral do dia 15.12.20)
- b) Para utilização de energia e água das unidades autônomas que fazem divisa lateral ou fundo, o Condômino deverá apresentar ao Condomínio autorização por escrito do Condômino cedente e pedido de ligação junto às concessionárias de serviços públicos.
- c) Cabe ao Condômino tomar as providências necessárias para o pedido de ligações definitivas junto às respectivas concessionárias de serviços públicos.

66.11. *Inspeção de obras*

- a) O Condomínio poderá realizar inspeções em qualquer obra em andamento ou paralisada dentro do mesmo, sempre que entender necessário e sem necessidade de comunicação prévia, visando o cumprimento das obrigações contratuais e destas Normas.



- b) Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas, no canteiro de obras, cópias integrais do projeto aprovado pelo Condomínio e pelos órgãos públicos, cópia do ALVARÁ, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pelo Condomínio, incluindo a presente Norma.
- c) No caso de modificação de projeto durante a execução da obra, o Condômino fica obrigado a comunicar imediatamente ao Condomínio, dando início ao processo de substituição do projeto aprovado junto ao mesmo e posteriormente à Prefeitura. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.
- d) Na frente da obra, deverá ser fixada no tapume, não ultrapassando, porém sua altura, placa indicando o responsável técnico pela execução da construção e autor do projeto, bem como o respectivo número de registro no CAU e ou CREA, e número de registro junto à Prefeitura, endereço da obra incluindo a identificação da Quadra e Unidade Autônoma, com área máxima equivalente a 1,50m² (um metro e meio quadrado). Demais placas, se houver, tais como as indicativas de autor de projetos de elétrica, hidráulica, arquitetura, fundação, etc., também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m² (um metro e meio quadrado). Placas de fornecedores devem respeitar área máxima de 1,00m² (um metro quadrado). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.

66.12. Calçadas

- a) O Condômino deverá executar a calçada ao padrão definido pelo Condomínio (ver Detalhes 3,4 e 5), que deverá ter faixa de no mínimo 2,00m (dois metros), sendo 1,20m (um metro e vinte centímetros) pavimentada e 0,80m, (oitenta centímetros) de faixa de grama, que servirão para passagem das redes e tubulações do Condomínio.
- b) A Calçada deverá ser preservada pelo Condômino e permanecer totalmente desobstruída, livre de rampas ou degraus, seguindo a topografia original da unidade autônoma alterada. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.
- c) As calçadas deverão ser revestidas em “bloquete” de concreto retangular –assentado de forma intertravada, tamanho de 10x20x8cm, sendo assentado também nas rampas de acesso de veículos.
- d) ~~As árvores plantadas pelo Condomínio não poderão ser substituídas por outras espécies ou retiradas sem o consentimento escrito do Condomínio.~~
As árvores plantadas pelo Condomínio não poderão ser substituídas por outras espécies ou retiradas sem o consentimento escrito do Condomínio, **caso durante a obra a árvore seja quebrada, deverá ser plantada outra no lugar do mesmo porte e espécie, podendo ser feito ao final da obra. (Alterado pela assembleia geral do dia 15.12.20)**
- e) Para as Unidades Autônomas localizadas na esquina de quadra o proprietário deverá executar a calçada nas duas testadas, bem como deverão executar os rebaixos tipo rampas para acesso de deficientes, nos dois sentidos, conforme o projeto de arruamento do Condomínio.
Durante a execução da obra, a calçada deve permanecer coberta por uma camada espessa de brita. (Acrescido pela assembleia geral do dia 15.12.20)

66.13. Fim de obra, “HABITESSE” e ocupação da edificação.

- a) Ao término da obra, o Condômino deverá requerer ao Condomínio a Carta de Liberação, para que possa, posteriormente, requerer a expedição do “HABITESSE” à Prefeitura. A Carta de Liberação somente será concedida pelo Condomínio depois de verificados: (i) o integral cumprimento de todas as disposições previstas nestas Normas; (ii) a remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da obra existentes na Unidade Autônoma ou na Unidade de Apoio; (iii) a reconstituição da Unidade de Apoio aos padrões do Condomínio; e (iv) o pagamento de todas as MULTAS que porventura tenham sido aplicadas.
- b) Expedida a Carta de Liberação, o Condômino deverá protocolar o pedido de “HABITESSE” na Prefeitura no prazo de até 90 (noventa) dias.
- c) Obtido o “HABITESSE”, antes de ocupar a edificação, o Condômino deverá apresentá-lo ao Condomínio, para confrontação dos dados do “HABITESSE” obtido com os da Carta de Liberação anteriormente expedida.
- d) Caso a confrontação de dados referida na alínea “c” acima não aponte qualquer divergência, o “HABITESSE” será considerado aceito pelo Condomínio para os fins previstos no respectiva



Convenção de Condomínio. Caso tal confrontação de dados aponte qualquer divergência, o Condomínio realizará uma nova vistoria na obra, sendo para tanto cobrado do Condômino o valor equivalente à TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO.

- e) Após a nova vistoria referida na alínea “d” acima, o Condomínio poderá (i) considerar o “HABITESSE” aceito, conforme alínea “d” acima; ou (ii) expedir nova CARTA DE LIBERAÇÃO, para que o Condômino possa requerer novo “HABITESSE” à Prefeitura.
- f) Na hipótese de expedição de nova Carta de Liberação referida na alínea “e” acima, uma nova vistoria será realizada pelo Condomínio a cada 90 (noventa) dias, exceto se o Condômino comprovar que protocolou novo pedido de “HABITESSE” na Prefeitura e que a expedição deste não se encontra pendente em razão de exigências a serem cumpridas pelo Condômino. O valor equivalente à TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO será cobrado para cada nova vistoria realizada.
- g) A ocupação da edificação somente poderá ocorrer após a obtenção do “HABITESSE” e respectiva aceitação pelo Condomínio.
- h) Aceito o “HABITESSE” pelo Condomínio, a ocupação da Unidade Autônoma pelo Condômino deverá ser precedida de comunicação ao Condomínio com 05 (cinco) dias de antecedência da data prevista para a ocupação.

X – INFRAÇÕES

67. A infração às disposições da presente Norma acarretará a pena de multa, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, inclusive a demolição da obra irregular.

~~68. As MULTAS serão aplicadas por tipo de infração, conforme previstas em cada item específico destas Normas, nos seguintes valores, calculados com base na Taxa de Condomínio em vigor:~~

- ~~a) Para infrações catalogadas na letra “A” advertência por escrito~~
- ~~b) Para infrações catalogadas na letra “B” 25% (vinte e cinco por cento)~~
- ~~c) Para infrações catalogadas na letra “C” 50% (cinquenta por cento)~~
- ~~d) Para infrações catalogadas na letra “D” 100% (cem por cento)~~

~~68.1 - Para os itens destas normas sem a indicação do tipo de multa a ser aplicada em caso de infração ao mesmo, fica a Comissão autorizada a atribuir a multa dentro da gradação acima estipulada.~~

68. As MULTAS serão aplicadas por tipo de infração, conforme previstas em cada item específico destas Normas, nos seguintes valores, calculados com base na Taxa de Condomínio **de um lote padrão de 450,00 m²:**

- a) Para infrações catalogadas na letra “A” **10% (dez por cento)**
- b) Para infrações catalogadas na letra “B” **25% (vinte e cinco por cento)**
- c) Para infrações catalogadas na letra “C” **50% (cinquenta por cento)**
- d) Para infrações catalogadas na letra “D” **100% (cem por cento)**

(Alterado pela Assembleia Geral do dia 10.12.21)

68.1 - Para os itens destas normas sem a indicação do tipo de multa a ser aplicada em caso de infração ao mesmo, fica a Comissão autorizada a atribuir a multa dentro da gradação acima estipulada.

69. Os valores fixados acima para as MULTAS poderão ser alterados na forma do disposto na Convenção de Condomínio.

70. As MULTAS serão renovadas automaticamente, se no prazo concedido não for sanada a irregularidade, até que esta seja sanada.

71. Constatada a infração à presente Norma, o Condomínio notificará o infrator, concedendo prazo ao Condômino para que a irregularidade seja sanada.



72. A notificação de que trata acima poderá ser enviada ao Condômino por meio de correspondência entregue na obra, remetida ao endereço físico ou eletrônico que constar no cadastro do Condomínio, uma vez que tal notificação não requer modelos formais, mas, apenas, elementos necessários para identificar a Unidade Autônoma e a infração cometida.
73. Qualquer erro ou inexatidão na notificação, exceto na hipótese de impedir o direito de defesa, não eximirá o infrator da obrigação de sanar a irregularidade ou de pagar a multa.
74. Decorrido o prazo concedido na notificação para regularização sem que a irregularidade tenha sido sanada, a multa será devida independentemente de nova comunicação ao Condômino.
75. As MULTAS devidas deverão ser pagas em boleto separado ou juntamente com a próxima Taxa de Condomínio, sendo que elas reverterão a favor do mesmo.
- 75.01. O pagamento das MULTAS pelo Condômino não implica em compensação por eventuais perdas e danos que o Condomínio venha a sofrer, mas mera penalidade.
76. Recursos contra as MULTAS poderão ser apresentados ao Condomínio até a respectiva data de vencimento. A apresentação do recurso não tem efeito suspensivo, sendo que a respectiva apreciação somente ocorrerá se, quando da apresentação do recurso, for comprovado o pagamento da MULTA recorrida.
77. Caso seja verificada a paralisação de obra por prazo superior a 120 (cento e vinte dias), o Condomínio, após o decurso do prazo para regularização da obra constante da notificação encaminhada ao Condômino, poderá tomar as providências cabíveis, visando atender o disposto acima sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. Às expensas do Condômino, todo o entulho será removido, a forração vegetal original do local replantada e os taludes nas áreas afetadas pela paralisação da obra estabilizados.

XI – DISPOSIÇÕES FINAIS

78. As disposições destas Normas se aplicam a todos os Condôminos, seus funcionários, familiares convidados ou ocupantes das unidades autônomas.
79. O Condomínio poderá implantar o sistema de seleção do lixo e normas a serem observadas para sua execução, inclusive com a estipulação de multa em caso de descumprimento.
80. O cumprimento de todas as obrigações previstas nestas Normas poderá ser exigido pela INCORPORADORA, pelo Condomínio, bem como por qualquer Condômino.
81. Em caso de descumprimento pelo Condômino de qualquer disposição prevista nestas Normas, o Condomínio poderá, além de aplicar as MULTAS, tomar as medidas legais cabíveis para que tal disposição seja cumprida, bem como as providências necessárias para sanar a irregularidade, hipótese em que o Condômino indenizará o Condomínio pelas despesas incorridas com tais providências, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.
82. O Condomínio poderá adotar medidas em relação à adoção de normas de trânsito e estacionamento nas vias de circulação interna do Condomínio e à fiscalização da legislação de trânsito.
83. As disposições destas Normas poderão ser alteradas na forma estipulada na Convenção de Condomínio.
84. Os casos omissos serão solucionados pelo Condomínio, na forma do respectiva Convenção de Condomínio.



TS ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA
Incorporadora, Proprietária e Construtora
Sócios:

Hermes Bernardes Botelho Junior
NASH CONSTRUÇÃO LTDA

Waldemar Caldas Filho
CONSTRUTORA SÃO FELIX – CONSTR. E SANEAMENTO LTDA

Jakson Lorenzetti
LORENZETTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rejane Mara Castiglioni Alves Scaravelli
CREA - 5.250/D – Elaboração destas Normas

Tangará da Serra-MT, 07 de julho de 2016