



REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELVEDERE

I - DO OBJETO

Art. 1º - O presente regulamento estabelece regras e restrições com a finalidade de disciplinar o uso e ocupação do solo e a aprovação de projetos no Condomínio, e define as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos. Estas normas são complementares, não excluindo o cumprimento das legislações federal, estadual e municipal.

Art. 2º - As disposições do presente regulamento aplicam-se indistintamente a todos os lotes e devem ser cumpridas por todos os condôminos.

Art. 3º - É de responsabilidade do condômino informar aos projetistas, empreiteiros, mestre de obras e a todas as pessoas envolvidas na execução da obra sobre as disposições contidas neste regulamento.

Art. 4º - 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. 5º - Não é permitida a construção de mais de uma residência e respectiva construção secundária por lote, que se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados. (Multa C)

Art. 6º - Não é permitida a construção de edificação residencial multifamiliar e de edificações para fins comerciais, industriais e de escritórios, de forma a nunca se exercerem nelas atividades como as de: comércio, indústria, todo e qualquer estabelecimento de ensino ou que se preste a ministração de aulas complementares de reforço, hospital, clínica, consultório, ateliê para prestação de serviços, *lan houses*, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações recreativas, etc. (Multa C)

Art. 7º - Não é permitida a execução de edificações pré-fabricadas ou convencionais caracterizadas por fachadas semelhantes e projetos previamente definidos para construção em série. (Multa C)

§ 1º - Somente a edificação que atender a projeto arquitetônico, único e exclusivo, poderá utilizar estruturas ou paredes pré-fabricadas em uma das etapas da obra. (Multa C)

§ 2º - Não será permitida a fabricação das peças pré-moldadas no canteiro de obras. (Multa C)

III – DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 8º - Somente o condômino adimplente com as suas obrigações pecuniárias, incluindo taxas e multas, poderá dar entrada ao processo de aprovação de projetos.

Parágrafo Único – A existência de débitos de qualquer natureza junto ao Condomínio, devidos por proprietários anteriores, impedirá a entrada do pedido de aprovação de projetos pelo atual proprietário, enquanto tais débitos não forem regularizados junto ao Condomínio.

Art. 9º - Todos os projetos de construção, modificação/acréscimo em relação à edificação já concluída, deverão ser previamente apresentados para a aprovação do Condomínio, que verificará o cumprimento das disposições do presente regulamento. (Multa C)

Art. 10 - Para início do processo de aprovação, o proprietário deverá fornecer ao Condomínio, 01 (uma) cópia do projeto arquitetônico acompanhado do memorial descritivo da obra e das demais considerações que se julgar necessárias ao perfeito entendimento do mesmo, e 01 (uma) cópia da Certidão de Inteiro Teor do imóvel.

§ 1º - O projeto arquitetônico deverá contemplar: planta baixa, planta de cortes, planta de fachadas/ elevações, planta de cobertura e a planta de situação/ localização.



§ 2º - Na planta de cortes deverá ser indicada a linha natural do terreno (LNT) e, na planta de situação, as curvas de nível do terreno.

Art. 11 - Aprovado o projeto, o Condomínio reterá uma cópia de toda a documentação, devolvendo as demais cópias ao condômino, que se encarregará de obter a aprovação junto aos órgãos públicos competentes.

Art. 12 - Na apresentação do projeto para análise do Condomínio será cobrada uma taxa no valor de R\$ 232,50 (duzentos e trinta e dois reais e cinquenta centavos).

§ 1º - O valor previsto no *caput* deste artigo alterará na mesma proporção da alteração que vier a ocorrer na taxa condominial.

§ 2º - O projeto que apresentar modificações superiores a 50% (cinquenta por cento) da área total construída será considerado um novo projeto e deverá ser cobrada uma nova taxa de aprovação.

§ 3º - Modificações em percentual inferior ou igual ao previsto no § 2º também deverão ser submetidas à aprovação do Condomínio, quando então será cobrada uma taxa equivalente a 1/3 do valor previsto no *caput* deste artigo.

Art. 13 - Aprovado o projeto pelo Condomínio, somente será permitido o início da construção da obra após a apresentação do Alvará de Construção ou protocolo do mesmo emitido pelo Município de Cuiabá. (Multa C)

IV – DA FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Art. 14 - Durante a construção, deverá permanecer no canteiro de obras pasta contendo cópia do projeto aprovado pelo Condomínio e pelas autoridades competentes, Alvará de Construção, cópia do Regulamento de Normas de Construção, bem como as autorizações, os comunicados e as instruções relativas à obras emitidas pelo Condomínio. (Multa B)

Art. 15 - O Condomínio poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os lotes, 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 ao lote, 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. 16 - O condômino não poderá executar obra ou serviço diferente do projeto aprovado pelo Condomínio.

Parágrafo único - As obras ou serviços nestas condições serão considerados como irregulares, e estarão sujeitos às multas e as penalidades cabíveis, além de demolição. (Multa C)

Art. 17 - O Condomínio não se responsabilizará, em hipótese alguma, por qualquer erro de localização ou demarcação do terreno que implique na invasão de lotes vizinhos.

§ 1º - O Condomínio disporá de uma planta geral dos lotes, a qual poderá ser consultada para facilitar a localização dos mesmos.

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

V – DO REMEMBRAMENTO E DESDOBRAMENTO DOS LOTES

Art. 18 - É permitido o remembramento e o desdobramento de lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes.

Parágrafo único. Todas as disposições previstas neste regulamento continuarão aplicáveis a esses novos lotes, além das seguintes restrições abaixo classificadas: (Multa C)

a) Testada mínima do lote: 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros);

b) Área mínima do lote: 375,00 m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados);

c) Para os lotes contíguos por divisa lateral, deverá ser mantida a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada;



- d) Para os lotes contíguos por divisa de fundos, somente será permitida a unificação para a obtenção de um único lote, com duas testadas, aplicando-se ao recuo frontal de 5,00m (cinco metros) para ambos os alinhamentos, tendo cada frente, no mínimo 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros).
- e) No lote lembrado somente será permitida a construção de uma única residência com a sua respectiva construção secundária.
- f) Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, nos lotes lembrados ou desmembrados.

VI – DOS RECUOS

Art. 19 - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: (Multa C)

- a) Recuo frontal: 5,00m (cinco metros);
- b) Recuo de fundo: 2,00m (dois metros);
- c) Recuo lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- d) Recuo entre a construção principal e a secundária: 3,00m (três metros);
- e) Recuo lateral do lote de esquina: 5,00m (cinco metros);
- f) Recuos, lateral e de fundo do lote, com divisa para a APP e área verde: 2,00m (dois metros).

Parágrafo único - Todos os recuos mencionados no artigo acima serão contados a partir da alvenaria acabada.

Art. 20 - As projeções de sacadas, jardineiras, e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo. (Multa C)

Art. 21 - O pavimento subsolo deverá respeitar a todos os recuos acima definidos, exceto aquele que se destinar ao abrigo de veículos. (Multa C)

Art. 22 - Os beirais da cobertura e as projeções das marquises poderão avançar sobre as faixas de recuo mínimo obrigatório, obedecendo à projeção máxima de 1,00m (um metro) contados da alvenaria acabada. (Multa C)

Art. 23 - É permitida a execução de pergolados nos recuos laterais e de fundo do lote sem a construção de cobertura sobre os mesmos.

§ 1º - Poderão ser executados sobre o muro de divisa, desde que respeitada a altura máxima de 3,00m em relação à linha natural do terreno (LNT), ou executados com pilares locados sobre a linha divisória do lote. (Multa C)

§ 2º - No recuo frontal os pergolados poderão ser executados em balanço obedecendo à projeção máxima de 1,00m (um metro), contados a partir da alvenaria acabada. (Multa C)

§ 3º - O condômino poderá construir os pergolados sobre o muro de divisa e com o limite de altura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível natural do terreno, desde que, o proprietário do lote vizinho, conceda formalmente autorização, a qual deverá ser apresentada à administração do Condomínio. (Multa B)

Art. 24 - É permitida a construção de piscinas, decks, ducha, cascata, casa de bomba dentro do recuo lateral e de fundo do lote.

Art. 25 - É permitida a construção de garagem no recuo lateral, desde que a sua extensão, incluindo a cobertura, não seja superior a 7,00m (sete metros) na divisa e a sua altura não ultrapasse a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), contados da linha natural do terreno (LNT) ao ponto mais alto da cobertura. (Multa C)

Art. 26 - No caso da existência de abrigo para veículos, 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. 27 - É permitida a execução de canteiros e jardins nos recuos laterais e de fundos.

Art. 28 - A faixa de recuo frontal somente poderá ser usada como jardim.



Parágrafo único - Os acessos para pedestres e veículos situados dentro do recuo poderão ser pavimentados. (Multa C)

VII – DAS EDIFICAÇÕES

Art. 29 - A soma da área total construída das construções principal, secundária e piscina não poderá ser inferior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados). (Multa C)

Art. 30 - A área de construção real de edificação será de, no máximo, o equivalente a uma vez a área do lote, ou seja, um coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,00 (um). (Multa C)

Art. 31 - A área de projeção da construção principal (com um ou mais pavimentos), somada a área da construção de outras edificações, não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área do lote; ou seja, uma taxa de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento). (Multa C)

Art. 32 - O coeficiente de permeabilidade do lote não deverá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, o lote deverá ter uma área permeável mínima de 25% em relação a sua área total. (Multa C)

Art. 33 - Toda construção poderá ter mais que dois pavimentos acima do nível da rua, desde que a edificação principal obedeça à altura máxima de 12,00m (doze metros) em relação a qualquer ponto do terreno natural. (Multa C)

Art. 34 - A construção secundária (área de serviço, churrasqueira, sauna, etc.) será sempre construída em um único pavimento, não podendo ultrapassar a altura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) quando encostada na divisa de fundos, ou altura de 4,00m (quatro metros) quando respeitado o recuo de fundo de 2,00m (dois metros). A altura da edificação será contada da linha natural do terreno ao ponto mais alto da cobertura. A construção secundária deverá ter afastamento mínimo de 3,00m (três metros) em relação à construção principal, respeitados os recuos laterais. (Multa C)

Art. 35 - Nos lotes situados nos extremos das quadras é permitida a construção da edificação secundária desde que respeitado o afastamento mínimo de divisa. (Multa C)

Art. 36 - Todos os lotes situados nos extremos das quadras, poderão ter o acesso à garagem pela lateral ou pela frente do lote.

Parágrafo único - Os lotes situados ao longo da Avenida Belvedere, deverão ter acesso à garagem somente pela frente do lote. (Multa C)

Art. 37 - Nos recuos obrigatórios e nas áreas externas, não compreendidas pela edificação principal ou secundária (edícula), não é permitido a execução de aterro que ultrapasse 1,00m (um metro) de altura em relação ao nível natural do terreno. (Multa C)

VIII – DOS MUROS E CALÇADAS

Art. 38 - É permitida a construção de muros de arrimo nas divisas com altura máxima de 1,00m (um metro), 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. 39 - É permitida a construção de muros de divisa lateral e de fundo, exceto na faixa de recuo frontal. Poderão ser executados com altura máxima de 3,00m (três metros) em relação ao nível natural do terreno. (Multa C)

§ 1º - O condômino poderá construir os muros de divisas com altura superior a 3,00m (três metros) e com o limite de altura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível natural do terreno, desde que os proprietários dos lotes vizinhos, em comum acordo, concedam formalmente uma autorização, que deverá ser apresentada ao Condomínio. (Multa B)

§ 2º - Todo muro deverá ser revestido externamente com reboco ou chapisco, quando não houver edificação no lote vizinho. (Multa C)



Art. 40 - É permitido o fechamento frontal do lote e a construção de muro ou gradil invadindo os recuos laterais, desde que respeitados os 5,00m (cinco metros) de recuo frontal. (Multas C)

Art. 41 - Todos os lotes que possuem divisas com as áreas verdes ou APP (área de preservação permanente), somente poderão fazer fechamento com cerca viva, a um limite de altura de 3,00m (três metros) em relação ao nível natural do terreno. (Multas 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 3,00m (três metros) em relação ao nível natural do terreno. É proibida a execução de mureta e pilares de concreto para a instalação da tela metálica. (Multas C)

Art. 42 - A calçada deverá obrigatoriamente seguir o padrão determinado pelo Condomínio.

§ 1º - A calçada deverá ter a largura total de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), e ser executada com duas faixas de 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) de largura cada, sendo uma de concreto desempenado e a outra constituída de grama junto ao meio-fio. (Multas C)

§ 2º - Não é permitido a execução de rampas ou degraus na calçada, devendo esta constituir uma faixa contínua de pavimento. (Multas C)

§ 3º - Não é permitida a aplicação de tintas, resinas ou quaisquer tipos de revestimentos sobre o concreto desempenado da calçada. (Multas C)

IX – DAS INSTALAÇÕES EM GERAL

Art. 43 - As instalações: elétrica, telefone, campainha e similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre os pontos de entrada até a edificação principal. (Multas C)

Art. 44 - 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. Não será permitida a construção de caixas d'água em torres isoladas. (Multas C)

Art. 45 - É proibida a instalação de grades (metalôn, tela artística), ofendículos de qualquer natureza, cercas elétricas e cercas de arame galvanizado sobre os muros de divisas do lote. (Multas C)

§ 1º - É permitido aos imóveis e lotes que possuírem quadras ou mini-campos, instalar telas de proteção fixadas em postes metálicos dentro dos recuos laterais e de fundo do lote.

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

Art. 46 - Todo condômino é obrigado a conceder servidão para passagem de tubulações de esgoto e águas pluviais, nas faixas de recuo lateral do lote. (Multas 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 dos lotes envolvidos 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. (Multas B)

Art. 47 - 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 do lote. (Multas C)

§ 1º - É expressamente proibida a utilização inversa das redes, ou seja, lançar esgoto na rede de águas pluviais e vice-versa. (Multas C)

§ 2º - Deverá ser executada uma caixa de inspeção antes de lançar às águas pluviais na sarjeta ou na boca de lobo. (Multas C)

Art. 48 - Não é permitida a construção da fossa séptica no lote residencial, a tubulação de esgoto da edificação, inclusive do canteiro de obras, deverá ser interligada diretamente na rede coletora de esgoto do Condomínio. (Multas C)



Art. 49 - O abrigo para animais domésticos deverá possuir sistema de captação de águas servidas ligadas diretamente na rede de esgoto. (Multa C)

Art. 50 - 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)

Art. 51 - É permitida a perfuração de poço artesiano dentro dos limites do lote, mediante a apresentação das licenças prévias e de operação expedidas pelos órgãos ambientais competentes, municipal e estadual. (Multa C)

X – 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 através de formulário próprio, 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 sejam de conhecimento do Condomínio.

Art. 54 - Em caso de dispensa do funcionário, o responsável da obra deverá informar imediatamente o Condomínio para o cancelamento da liberação do acesso.

Parágrafo único - O mesmo procedimento previsto no *caput* deverá ser adotado ao término da obra. (Multa C)

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, sendo de responsabilidade do condômino a infração a esta regra. (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 à sexta-feira, das 07:00 às 17:00 horas.

§ 1º - Não será permitido qualquer tipo de trabalho nas obras nos sábados, domingos e feriados. (Multa B)

§ 2º - Caso o condômino não tenha a carta de autorização de mudança e nos casos de reforma das edificações já concluídas, os prestadores de serviço deverão seguir os mesmos horários destinados às obras. (Multa B)

XI – 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 do lote.

§ 1º - Os tapumes deverão ser totalmente fechados, pintados na cor branca e com altura padrão de 2,00m (dois metros), podendo ser executados apenas em chapa de madeira compensada do tipo OSB ou em telha de chapa metálica/zinco. (Multa C)

§ 2º - Deverão ser mantidos em bom estado de conservação até a conclusão da obra. (Multa B)

§ 3º - Não é permitida a ocupação do passeio para ampliar o espaço de armazenamento de materiais dentro do canteiro de obras. (Multa B)

§ 4º - Não é permitida a personalização dos tapumes como forma de propaganda. (Multa A)

Art. 59 - É obrigatória a construção de sanitário no canteiro de obras e a sua ligação na rede de esgoto do Condomínio. (Multa B)

Parágrafo único - É vedada a construção do sanitário destinado a atender o canteiro de obras no lote vizinho. (Multa B)



Art. 60 - É de responsabilidade do condômino, providenciar a limpeza e remoção de sujeiras, entulhos e materiais excedentes oriundos da obra, além daqueles decorrentes dos serviços de terraplenagem, escavações ou transporte de materiais, que se encontram espalhadas nas sarjetas, nas vias públicas ou nas áreas comuns do Condomínio. (Multa B)

Parágrafo único - Em caso de descumprimento, o Condomínio realizará a devida limpeza e remoção e cobrará do condômino responsável todas as despesas relativas ao serviço.

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, à responsabilidade técnica de execução da obra e à instituição financiadora 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, tapume no padrão previsto neste regulamento ou instalado em container metálico, devendo ser mantido sempre em bom estado de conservação. (Multa B)

§ 1º - Se a obra não for iniciada dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da autorização, o condômino deverá realizar a demolição do barracão e providenciar a remoção do lixo, entulho e restos de materiais existentes no canteiro de obra e/ou no lote vizinho.

§ 2º - Em caso de descumprimento do prazo previsto no § 1º o Condomínio poderá realizar a devida demolição e remoção, cobrando do condômino responsável todas as despesas relativas ao serviço. (Multa C)

§ 3º - O prazo previsto no § 1º poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, desde que exista solicitação formal do condômino, devidamente acompanhada de justificativa, aceita pela Diretoria do Condomínio.

Art. 65 - É permitida a utilização de um único lote vizinho como apoio à obra, desde que o proprietário conceda antecipada e formalmente autorização, a qual deverá ser apresentada ao Condomínio. (Multa B)

Parágrafo único - O lote vizinho deverá obedecer ao mesmo padrão do canteiro de obra, no que diz respeito à colocação e conservação do tapume. (Multa B)

Art. 66 - Após a conclusão da obra, o lote vizinho deverá ser devolvido da mesma forma e situação em que foi encontrado, sem os vestígios de materiais e entulhos provenientes da obra. (Multa C)

Art. 67 - A entrada de veículos, máquinas, equipamentos e materiais na obra somente será permitida após a aprovação do projeto pelo Condomínio e apresentação do formulário de autorização devidamente preenchido. (Multa C)

§ 1º - É expressamente proibida a entrada de carretas ou caminhões com mais de 3 (três) eixos no condomínio.

§ 2º - Deverão ser colocadas rampas de madeira ou metal a fim de proteger o meio-fio na entrada de cada obra.

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

§ 1º - Se por qualquer motivo algum funcionário ou terceirizado que preste serviço ao Condomínio, vier a acompanhar o caminhão de entrega, tal ato não caracteriza responsabilidade do Condomínio quanto à conferência, acondicionamento, quantidade ou inviolabilidade do material descarregado.

Art. 69 - Todos os materiais e equipamentos deverão ser armazenados e fechados no interior do canteiro da obra ou do lote de apoio vizinho, sendo proibido o seu depósito nas calçadas, vias públicas, lotes ou áreas verdes. (Multa B)

Art. 70 - É proibido preparar concreto e massas para revestimentos, lavar equipamentos, lançar restos de tinta ou qualquer outro serviço que comprometa a qualidade do pavimento, sarjeta, calçada, lotes e áreas verdes. (Multa B)



Art. 71 - O canteiro de obra, o lote vizinho e as áreas adjacentes deverão ser mantidos limpos.

§ 1º - Os entulhos de obra deverão ser retirados periodicamente para não ocasionar acúmulo. (Multa B)

§ 2º - É proibida a queima de lixo, entulho e restos de materiais nos lotes, lotes vizinhos e áreas verdes do condomínio. (Multa B)

§ 3º - Escavações e recipientes deverão ser protegidos para evitar o acúmulo de água e focos de contaminação. (Multa B)

Art. 72 - É proibido o depósito e a permanência de lixo, entulhos e restos de materiais, nos lotes não edificadas. (Multa C)

Art. 73 - É proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas de Preservação Permanente, áreas verdes e áreas comuns do Condomínio, exceto ruas e avenidas. (Multa C)

Art. 74 - A retirada do tapume da obra só poderá ser feita após remoção de materiais e entulhos e conclusão da construção.

§ 1º - Para a retirada do tapume do recuo frontal para serviços finais, somente após autorização do Condomínio que concederá um prazo máximo de 15 (quinze) dias para finalização dos serviços. (Multa B)

§ 2º - Não serão permitidos materiais, entulhos e ferramentas depositados fora de área interna da construção após a abertura do tapume. (Multa B)

XII – DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

Art. 75 - São permitidos os serviços de movimento de terra no lote, quando vinculados à execução da construção e ao projeto aprovado pelo Condomínio e pelos órgãos públicos. (Multa C)

§ 1º - Os serviços de movimento de terra não poderão intervir na topografia original dos lotes vizinhos, alterando a integridade destes, salvo se for expressamente autorizado pelo proprietário. (Multa 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. (Multa C)

§ 3º - A entrada de máquinas deverá ser expressamente autorizada pelo Condomínio, mediante o uso de formulário específico. (Multa B)

Art. 76 - 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 e outros, decorrentes da operação de máquina e/ou por caminhões serão de responsabilidade do condômino proprietário do lote, sendo que os consertos e as reposições necessárias deverão ser efetuados em 3 (três) dias úteis. (Multa B)

§ 2º - Vencido o prazo previsto no § 1º, sem as providências cabíveis, o Condomínio efetuará os consertos e reposições, cobrando do condômino responsável todas as despesas relativas às reparações dos danos, sem prejuízo da aplicação da multa.

§ 3º - Serviços de movimentação de terra que impliquem no comprometimento da segurança das casas e obras vizinhas, integridade de lotes, sistema viário, sistema de águas ou qualquer evento danoso, poderá ter a sua execução suspensa pelo Condomínio, não cabendo ao mesmo quaisquer ônus decorrentes desta medida.

§ 4º - Os custos decorrentes dos serviços de remoção de terras e entulhos espalhados nas vias públicas, nos lotes ou áreas verdes, serão debitados ao condômino proprietário do lote que deu causa. (Multa B)

XIII – DA PARALISAÇÃO DA OBRA

Art. 77 - Antes que a obra seja paralisada, o condômino deverá providenciar a limpeza do lixo e do entulho existentes no canteiro de obra e no lote vizinho de apoio. (Multa C)

Art. 78 - A obra paralisada deverá manter:

a) todo o seu perímetro fechado com tapumes; (Multa B)



- b) o tapume em bom estado de conservação durante o período da paralisação; (Multa B)
 - c) toda a sua área interna limpa e roçada; (Multa B)
 - d) as escavações e recipientes protegidos para evitar o acúmulo de água e focos de contaminação. (Multa B)
- Art. 79** - O lote vizinho de apoio deverá ser imediatamente reconstituído e liberado. (Multa C)

XIV – DA CONCLUSÃO DA OBRA

Art. 80 - Após a conclusão da obra, o condômino deverá solicitar ao Condomínio carta de liberação para realizar a ocupação e a entrada no imóvel. (Multa B)

Art. 81 - O Condomínio concederá a carta de liberação mediante a vistoria no imóvel e o cumprimento das seguintes obrigações:

- a) execução da obra de acordo com as normas do presente regulamento;
- b) remoção e a limpeza dos restos de materiais, entulhos e lixo da obra existente no lote e no lote vizinho;
- c) a reconstituição e liberação do lote vizinho de apoio;
- d) pagamento das multas que foram aplicadas durante a execução da obra.
- e) apresentação de Habite-se ou do protocolo de entrada do mesmo.

Art. 82 - Havendo o descumprimento de qualquer item acima, o Condomínio concederá prazo para regularização e marcará nova vistoria.

Parágrafo único - A mudança antes a liberação acarreta cobrança de multa. (Multa C)

XV – 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 art. 87.

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

- a) Multa A: R\$ 101,52 (cento e um reais e cinquenta e dois centavos).
- b) Multa B: R\$ 152,28 (cento e cinquenta e dois reais e vinte e oito centavos).
- c) Multa C: R\$ 203,04 (duzentos e três reais e quatro centavos).

§ 1º - Os valores das multas alterarão na mesma proporção da alteração da taxa condominial.

§ 2º - Em caso de reincidência na mesma infração as multas serão aplicadas com valor dobrado.

§ 3º - As multas serão cobradas junto com a taxa condominial.

§ 4º - Em caso de descumprimento de qualquer dispositivo deste regulamento em que não haja definição expressa do tipo de multa, será aplicada a Multa A;

Art. 85 - Constatada a infração, o Condomínio notificará o condômino, concedendo-lhe prazo para sanar a irregularidade encontrada ou apresentar pedido de reconsideração.

§ 1º - O prazo previsto no *caput* deste artigo começará a contar a partir da data do recebimento da notificação, excluindo-se o dia do recebimento e incluindo-se o último.

§ 2º - A notificação será entregue na obra, na pessoa que o Condômino indicar como competente para recebimento de documentos dessa natureza.

§ 3º - Nos casos onde não houver a indicação prevista no § 2º, a notificação será enviada ao Condômino pelo Correio, via Aviso de Recebimento (AR) ou outro instrumento equivalente.

§ 4º - A recusa do recebimento da notificação, não exime o condômino da obrigação de sanar a irregularidade ou do pagamento da multa.

Art. 86 - Terminado o prazo concedido na notificação sem que a irregularidade tenha sido sanada, será aplicada uma nova multa em valor dobrado que não se somará à anterior.

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 medidas legais cabíveis para que as normas sejam cumpridas, inclusive paralisação da obra ou impedimento de entrada de fornecedores e funcionários/prestadores de serviços, bem como, ao seu exclusivo critério, realizar os serviços necessários e proceder a cobrança dos custos deste serviço do condômino responsável.

XVI – 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 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 Deliberativo, desde que novos fatos assim justifiquem.

Art. 91 - A Diretoria poderá expedir normas meramente procedimentais e técnicas para dar efetividade ao presente regulamento.

Art. 92 - A falta de expressa aceitação de todas as normas implica o impedimento da aprovação do projeto e consequentemente do início da construção.

Art. 93 - Os casos omissos serão avaliados e deliberados pelo Conselho Deliberativo.

Art. 94 - Ficam revogadas as disposições em contrário.