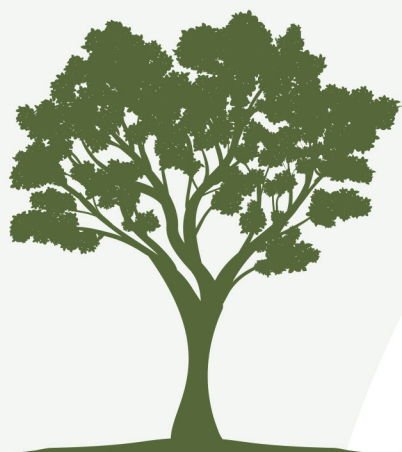

REGULAMENTO DE NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS.



RESERVA DOS LPÊS CONDOMÍNIO HORIZONTAL

GT 003 INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Cuiabá - MT, 16 de dezembro de 2022

DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O Regulamento de Normas Construtivas e Urbanísticas é parte integrante do Regimento Interno do Condomínio Reserva dos Ipês e disciplina o uso e ocupação do solo no Condomínio, a aprovação de projetos e define as penalidades aplicáveis em caso de infração às normas definidas.

§ 1º - Estas normas são complementares, não excluindo o cumprimento das legislações federal, estadual e municipal.

§ 2º - É responsabilidade do condômino informar aos projetistas, empreiteiros e a todos os demais envolvidos na execução da obra, sobre as disposições contidas neste Regulamento.

§ 3º - O condômino responde pelas infrações às presentes disposições, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades previstas neste regulamento.

Art. 2º - O Regulamento de Normas Construtivas e Urbanísticas tem como finalidade regular as construções nos lotes do Condomínio e deverá ser observado por todos os proprietários, promissários compradores, locatários, comodatários, cessionários ou simplesmente usuários a qualquer título dos imóveis situados no Condomínio Reserva dos Ipês.

Art. 3º - Aplica-se este Regulamento de Normas Construtivas e Urbanísticas a todos os lotes situados no Condomínio Reserva dos Ipês, especialmente no que se refere as normas de segurança e os usos determinantes de interesse local.

Art. 4º - Constituem princípios do Regulamento de Normas Construtivas e Urbanísticas, além daqueles previstos na legislação municipal de Cuiabá, do Estado de Mato Grosso e da União:

- a) A manutenção e conservação do patrimônio do Condomínio Reserva dos Ipês;
- b) O acesso as informações quanto aos procedimentos administrativos e de controle do Condomínio Reserva dos Ipês;
- c) A segurança e a salubridade nas construções do Condomínio Reserva dos Ipês;
- d) Os direitos e deveres dos proprietários e usuários do Condomínio Reserva dos Ipês;
- e) As penalidades no caso de não cumprimento das regras de construção e edificação no Condomínio Reserva dos Ipês.

DOS OBJETIVOS

Art. 5º - O Regulamento de Normas Construtivas e Urbanísticas do Condomínio Reserva dos Ipês tem como objetivos:

- a) Estabelecer as características das obras e edificações no Condomínio;
- b) Fixar as regras gerais e específicas a serem obedecidas nos projetos, execução, reforma, manutenção e utilização de construções no Condomínio;

Art. 6º - Qualquer construção, reforma, modificação, ampliação, demolição ou revitalização de edificações e/ou fachadas efetuada pelos proprietários e usuários de lote no Condomínio é regulada por este Regulamento de Normas Construtivas e Urbanísticas, além das normas emanadas pelo Poder Público.

§ 1º - Toda intervenção terá que obrigatoriamente estar vinculada a um projeto aprovado anteriormente pelo Condomínio Reserva dos Ipês e pelo Município de Cuiabá - MT.

§ 2º - Todas as atividades descritas no caput dependerão, de licença do Poder Público Municipal e assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado.

Art. 7º - A aprovação dos projetos pelo Condomínio Reserva dos Ipês será feita pela Diretoria Executiva competente, através de comissão previamente designada que poderá contar com o apoio de profissionais terceirizados com conhecimento específico para tal finalidade.

CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

Art. 8º - O proprietário ou usuário do imóvel é o responsável pela identificação do terreno e das edificações, quando existentes, por meio da instalação de placa de endereço e da demarcação topográfica do imóvel, contendo no mínimo as seguintes informações:

- Nome do proprietário;
- Responsável técnico pelo projeto;
- Responsável técnico pela execução da obra;

Art. 9º - O proprietário ou usuário responderá pela veracidade dos documentos apresentados para o Condomínio, com a devida corresponsabilidade entre proprietário, usuário e construtor.

Art. 10º - O proprietário ou usuário do imóvel, a qualquer título, é responsável:

- a) Pela manutenção das condições de estabilidade, higiene, segurança e salubridade do imóvel ou obra;
- b) Pela observância das disposições deste Regulamento de Normas Construtivas e Urbanísticas e das Leis Municipais relacionadas.
- c) Pela contratação de profissional habilitado para exercer a qualidade de autor do projeto e responsável técnico da obra.

Art. 11 - O proprietário ou usuário e o responsável técnico pela obra assumem perante o Condomínio a obediência a todas as condições previstas no projeto de arquitetura e projetos complementares aprovados de acordo com as determinações do Condomínio e da Municipalidade.

DA APROVAÇÃO DE PROJETO

Art. 12 – A aprovação de projeto para edificação no Condomínio será feita através de um procedimento destinado a comprovação da adequação dele às normas deste Regulamento de Normas Construtivas e Urbanísticas e normas da Prefeitura de Cuiabá.

Art. 13 – O proprietário ou usuário do Condomínio para o procedimento de aprovação de projeto deverá apresentar projetos conforme as normas técnicas de desenho arquitetônico da ABNT contendo, no mínimo:

§ 1º - Projeto arquitetônico e levantamento topográfico, contemplando todas as especificações previstas no Art. 17 desses documentos;

§ 2º - ART (anotação de responsabilidade técnica) emitida pelo engenheiro civil/arquiteto dos projetos e execução de arquitetura, elétrico, hidrossanitário e estrutural;

§ 3º - Certidão de Inteiro Teor do imóvel;

§ 4º - Documento de aquisição/contrato do imóvel;

§ 5º - A critério da Comissão poderá ser solicitado quaisquer desenhos ou detalhes para o bom entendimento do projeto.

Art. 14 - Será cobrada uma taxa para ANÁLISE do projeto no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do salário mínimo então vigente, pagos à comissão de análise designada pelo CONDOMÍNIO, no ato da entrega dos projetos para análise.

§ 1º - O projeto substitutivo ou com futuros acréscimos, que apresentarem modificações superiores a 50% (cinquenta por cento) da área total construída, será considerado um novo projeto e ficará sujeito a nova taxa de análise de igual valor.

§ 2º - Para fornecimento de cópias e reavaliação de documentos aprovados será cobrada uma taxa a ser definida pelo CONDOMÍNIO.

Art. 15 - Aprovado o projeto, o CONDOMÍNIO reterá uma cópia de toda a documentação. O Condômino deverá fornecer as demais cópias do projeto arquitetônico, que devidamente certificadas pelo CONDOMÍNIO, serão encaminhadas pelo condômino para apreciação das autoridades competentes.

Art. 16 - Somente será permitido o início das obras após aprovação do projeto pelo CONDOMÍNIO e a emissão do alvará de construção pelo poder público local.

Art. 17 - O levantamento topográfico e projeto arquitetônico completos deverão:

- a) conter a planta baixa/locação de todos os pavimentos na escala 1/100;
- b) indicar poste, canaleta de águas pluviais e árvores existentes no recuo frontal e terreno, conforme levantamento topográfico;
- c) conter desenho e cotar a locação do pavimento térreo no terreno (cotas internas e externas) indicando projeção do beiral (avançando este no máximo 1,00m (um metro) sobre qualquer recuo) e perímetro da construção, do recuo e dos afastamentos (perpendicularmente em relação às divisas do lote), e linha auxiliar indicando afastamentos ou recuo exigidos;
- d) indicar níveis e projeção do pavimento superior e/ou beiral que exceder o pavimento térreo e suas cotas, demarcando o afastamento ou recuo da projeção da construção e cobertura em relação à divisa;
- e) indicar por onde passam os cortes e a visualização da fachada, indicando também taludes, jardins, muretas, rampas (cotas e inclinações) e outros elementos arquitetônicos, com suas dimensões e altura;
- f) "indicar e especificar a altura dos muros de arrimo (quando existente) em relação ao Perfil Natural do Terreno, das cercas de divisa, cercas vivas ou outro fechamento específico; caso não haja fechamento frontal, indicar em nota: "sem fechamento";
- g) indicar e cotar o medidor de energia elétrica (padrão Concessionária de energia elétrica local), localizado dentro do recuo frontal, junto ao alinhamento do lote;
- h) prever em projeto local para medidor de água (hidrômetro), quando da implantação da rede, obedecendo mesmos critérios de recuo e afastamento do padrão de energia elétrica;
- i) desenhar, quando houver, piscina e projeção da casa de máquinas cotando seus recuos e afastamentos em relação à divisa do lote;
- j) indicar lateral de saída e drenagem para água pluvial junto às cercas, dentro do afastamento (ou recuo) lateral do lote vizinho;
- k) indicar função e cotar todos os ambientes, paredes, etc.;
- a) constar lista de esquadrias das janelas e portas, com suas devidas especificações de dimensão, quantidade e tipo, quando existirem taludes, eles deverão ter inclinação máxima de 45% (quarenta e cinco por cento);
- b) constar quadro de áreas de: terreno, pavimento térreo (edificação principal, "edícula" e total do pavimento térreo), pavimento superior (quando houver), pavimento semienterrado ou subsolo (quando houver), área total construída, piscina, área e percentual de ocupação permeável e de construção;
- c) conter os cortes (longitudinal e transversal), na escala de 1/50, indicando linha natural do terreno e cotar os aterros, cotar pé-direito, espessura de laje entre pavimentos, altura de coberturas e altura total da edificação a partir da soleira, indicar nível de cada ambiente;
- d) indicar a localização da caixa d'água, discriminando "Local técnico de caixa d'água", sendo proibido qualquer tipo de ventilação e iluminação natural neste local; e do abrigo de gás;

- e) apresentar as quatro fachadas (frontal, posterior e laterais), na escala 1/50;
- f) conter planta de cobertura (escala:1/100), especificando as inclinações do telhado, rufos, dutos, chaminés, calhas e outros elementos que venham fazer parte da cobertura;
- g) conter planta de situação (escala 1/500) (desenho do terreno inserido na quadra) indicando as divisas, raios e confrontações, conforme descrição do lote no Contrato ou Escritura, constando numeração dos lotes vizinhos; desenhar, nomear e cotar a rua frontal e laterais (quando houver), calçada projetada, meio fio e área de lazer vizinha, indicando o Norte e curvas de nível do terreno;
- h) constar em projeto a localização do cesto de lixo, conforme modelo e especificações definidos pelo condomínio;
- i) engenheiro civil/arquiteto responsável, deverá informar em notas: "o prazo máximo para conclusão/ término desta obra/construção será de 24 (vinte e quatro) meses" e "faixa de passeio público terá o perfil natural mantido".

CAPÍTULO III - DA OBRA

FECHAMENTO, TAPUMES E CANTEIRO DE OBRAS

Art. 18 - Nenhuma construção, reforma, ampliação ou demolição poderá ser executada sem que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar de execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometa a segurança dos pedestres.

Art. 19 - Para todas as atividades edilícias será obrigatório o fechamento do alinhamento do canteiro de obras e contratação de caçamba de entulho de obras, sendo obrigatoriamente colocada na rua em frente ao imóvel.

Art. 20 - O fechamento do canteiro de obras deverá atender, além das medidas de segurança, as seguintes exigências:

- a) Ser construído com material adequado, que não ofereça perigo à integridade física das pessoas, como placas de concreto, placas Galvalume ou similares.
- b) Ser mantido em adequado estado de conservação a partir do solo, oferecendo vedação física da obra;
- c) Possuir altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

Art. 21 - O fechamento e o canteiro de obra não poderão causar qualquer prejuízo ou obstruir:

- a) Arborização do Condomínio;
- b) Iluminação do Condomínio;
- c) Visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito ou de outras instalações do Condomínio;
- d) Salubridade.

§ 1º - Se a obra não for iniciada dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data da construção do Canteiro de obras ou fiscalização, o condômino deverá realizar a demolição dele e providenciar a remoção do lixo, entulho e restos de materiais. Em caso de descumprimento, o CONDOMÍNIO realizará a devida demolição e remoção e cobrará do condômino responsável todas as despesas relativas ao serviço.

§ 2º - Ao final da obra o Canteiro de Obras deverá ser demolido, caso ele tenha sido construído em alvenaria e o proprietário desejar mantê-lo ele deverá ser aprovado como parte do projeto da construção principal, compondo documentação analisada para a aprovação dos projetos pela CONDOMÍNIO.

Art. 22 - Os portões do tapume devem abrir para dentro do imóvel.

Art. 23 - O passeio deve ser mantido limpo e acessível sendo que em nenhuma hipótese, a calçada ou a pista de rolamento poderão ser obstruídos por material de construção, equipamentos de obra ou objetos

e bens de qualquer natureza, mesmo em caráter temporário.

DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA E DO MURO DE ARRIMO

Art. 24 - Quando o desnível do terreno, edificado ou não, em relação ao logradouro ou aos terrenos vizinhos for superior a 1,00m (um metro), ou ainda em caso de ameaça de desabamento, será obrigatória a construção de muros de arrimo ou outra solução técnica para a contenção do solo.

Art. 25 - As escavações, movimentos de terra, arrimo e drenagens e outros processos de preparação e de contenção do solo, somente poderão ter início após a aprovação pelo Condomínio e da expedição do devido licenciamento pelos órgãos municipais competentes.

§ 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.

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

§ 3º - Toda e qualquer obra executada no Condomínio, obrigatoriamente, deverá possuir, em sua área interna, sistema de contenção contra o arrastamento de terras e resíduos, com o objetivo de evitar que estes sejam carregados para galerias de águas pluviais de forma a evitar assoreamento e prejuízos ambientais aos mesmos, garantindo segurança e estabilidade do próprio terreno e adjacentes.

§ 4º - Antes do início de escavações ou movimentos de terra, deverá ser verificada a existência ou não de tubulações e demais instalações sob o passeio do logradouro que possam vir a ser comprometidas pelos trabalhos executados.

§ 5º - Os passeios dos logradouros e as eventuais instalações de serviço público deverão ser adequadamente escoradas e protegidas.

Art. 26 - Caso ocorra a paralisação das atividades de movimentação de terras e/ ou construção do muro de arrimo, deverão ser tomadas providências para a estabilização da área movimentada.

Art. 27 - Qualquer máquina de terraplenagem só poderá ter acesso ao Condomínio Reserva dos Ipês, 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, sendo que os consertos e as reposições necessárias deverão ser efetuados em até 72 (setenta e duas) horas. Caso o condômino não tome as providências após este prazo, o CONDOMÍNIO efetuará estes serviços e cobrará do condômino responsável todas as despesas relativas às reparações dos danos.

§ 2º - 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, poderão ter a sua execução suspensa pela CONDOMÍNIO, não cabendo a esta qualquer ônus decorrente desta medida.

§ 3º - Os custos decorrentes dos serviços de remoção de terra indiscriminadamente espalhada nas vias públicas, nos lotes ou área verdes, serão debitados ao condômino proprietário do lote que deu causa.

CAPÍTULO IV - DAS NORMAS GERAIS EDILÍCIAS

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 28 - Considera-se área construída a soma das áreas dos pavimentos utilizáveis, cobertos ou não, de

todos os pavimentos ou níveis de uma edificação.

Parágrafo único. Excluem-se as áreas ao nível do solo apenas pavimentadas, incluindo piscinas e similares.

Art. 29 - Não serão consideradas como áreas construídas, as seguintes:

- a) Área sob beiral e marquise, desde que esses tenham dimensão máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), e que não ultrapassem a metade do afastamento mínimo;
- b) Áreas para uso de guarda de material, armário, cabine de gás e abrigo de animais, com altura igual ou inferior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros) sendo esse último permitido somente no fundo dos lotes;
- c) Área aberta sob pérgula em edificação, respeitada largura máxima de 1,50m (um metro e vinte centímetros);
- d) Saliências;
- e) Área sem utilização sob projeção da edificação;
- f) Área de jardineiras, contada da fachada da edificação com até 0,60m (sessenta centímetros) de projeção.

Art. 30 - As estruturas de fundação ou outros elementos construtivos deverão ficar inteiramente dentro dos limites do lote ou terreno e garantir, na sua execução, a segurança das pessoas e das edificações vizinhas, de forma a evitar quaisquer danos a logradouros públicos e instalações dos serviços de infraestrutura urbana.

DOS RECUOS

Art. 31 - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: 3m (três metros) de frente e 1,5m (um virgula cinco metros) nas laterais e 2m (dois metros) de fundo.

§ 1º - A faixa de recuo frontal somente poderá ser usada como jardim, não sendo permitido qualquer elemento arquitetônico, exceto equipamentos de interesse paisagístico como espelhos d'água, fontes, estátuas e bancos de jardins.

§ 2º - Os lotes com duas ou mais confrontações para ruas ou avenidas (como as esquinas), terão que obedecer às mesmas regras de recuos previstos no caput desse artigo.

§ 3º - Não serão permitidas pequenas construções como pergolados, "edículas", churrasqueira e piscinas nas áreas de recuo frontal.

DAS EDIFICAÇÕES

Art. 32 - **Á área mínima a ser construída nos terrenos/unidades autônomas será de 120 m² (cento e vinte metros quadrados).**

§ 1º - Será permitida a construção de quiosque, redário, churrasqueira, "edícula", área gourmet e outras pequenas construções, com distância mínima de 3m (três metros) da construção principal e a altura máxima de 3,5m (três virgula cinco metros) acabada, sendo autorizado o fechamento de apenas um dos lados desta construção e a área dela será considerada como área da construção principal, ou seja, comporá o cálculo para a área mínima de 120 m² (cento e vinte metros quadrados), citada no caput deste Artigo. Para essas construções deverá ser respeitado os afastamentos/recuos de fundo de 1m (um metro), podendo ser colada à apenas uma das laterais do terreno. Os ambientes piscina, deck e pergolado descoberto não entrará na conta de área mínima construída.

- a) É permitida a construção de pergolados nos recuos laterais e de fundo da unidade autônoma sem a construção de cobertura sobre eles, podendo ser executados sobre o muro de divisa, desde que respeitada a altura máxima de 2,5m (dois virgula cinco metros) em relação à linha natural do

terreno, ou executados com pilares colocados sobre a linha divisória da unidade autônoma.

- b) É permitida a construção de garagem em apenas um dos recuos laterais, desde que a sua extensão, a partir do recuo frontal, incluindo a cobertura, não seja superior a 7m (sete metros) na divisa e a sua altura não ultrapasse 4,5m (quatro virgula cinco metros), contados da linha natural do terreno ao ponto mais alto da cobertura.
- c) As construções mencionadas no § 1º e alíneas "a" e "b" acima, deverão, obrigatoriamente, serem alocadas na mesma lateral escolhida para isso.

§ 2º - A altura total da construção não poderá exceder a 12m (doze metros), medidos a partir do ponto mais baixo do terreno natural onde se encontra a construção até maior altura da edificação;

§ 3º - A taxa de ocupação (área de projeção horizontal das construções: principal e secundária) e o índice de aproveitamento (área total das edificações) não pode exceder 50% (cinquenta por cento) da área total do lote. A área permeável mínima é de 25% (vinte e cinco por cento). A área total da construção será no máximo 1 (uma) vez a área do terreno;

Art. 33 - Nos recuos obrigatórios e nas áreas externas, não compreendidas pela edificação principal, não é permitida a execução de aterro que ultrapasse 1m (um metro) de altura em relação ao nível natural do terreno.

DO PRAZO PARA CONSTRUÇÃO

Art. 34 - O proprietário terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para conclusão/término de sua construção, a contar da data de início da obra e/ou do canteiro de obras ou quaisquer outras pequenas construções, podendo esse prazo ser prorrogado por mais 12 (doze) meses, com autorização expressa do CONDOMÍNIO.

Art. 35 - A obra paralisada deverá obedecer às seguintes condições:

§ 1º - o proprietário providencie a limpeza do lixo e do entulho existentes no canteiro de obras e no lote vizinho;

§ 2º - mantenha todo o seu perímetro fechado com tapumes, devendo ser totalmente fechados, pintados na cor branca e com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e serem mantidos em bom estado de conservação durante o período da paralisação; não é permitida a personalização dos tapumes como forma de propaganda.

§ 3º - mantenha toda a sua área interna limpa e roçada.

§ 4º - as escavações, recipientes e materiais deverão estar protegidos para evitar o acúmulo de água e focos de contaminação de larvas de mosquitos.

DOS FECHAMENTOS, MUROS E CALÇADAS

Art. 36 - Antes de iniciar o fechamento do lote e/ou construção, o proprietário deverá, obrigatoriamente, às suas expensas, contratar profissional qualificado (engenheiro, agrimensor ou topógrafo, com emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica) para auferir as medidas e confrontações, de forma a alocar o fechamento correto da área. O CONDOMÍNIO não se responsabilizará, em hipótese alguma, por qualquer erro de localização ou demarcação do terreno.

Art. 37 - É permitido o fechamento das unidades autônomas/lotês somente nas divisas laterais e fundos, por muros com altura máxima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível natural do terreno.

§ 1º - Para a confrontação frontal, respeitado o recuo de 3 metros, poderá ser feito o fechamento com altura máxima de 2m (dois metros), somente com cercas, alambrados ou similares, obrigatoriamente revestidos com cerca viva.

§ 2º - Caso o proprietário possua débitos de qualquer natureza junto ao CONDOMÍNIO, não será permitido o fechamento do lote; quando estes débitos forem regularizados a liberação será emitida pelo CONDOMÍNIO e o fechamento estará autorizado.

Art. 38 - Quando forem feitos serviços de terraplanagem nos lotês permite-se a construção de muros de arrimo com altura de até 1,5m (um metro e meio metros) no perímetro do terreno, exceto testada frontal. Caso seja realizado um talude a proporção mínima será de 1:1,50 (altura e largura).

Art. 39 - As calçadas serão executadas pelos condôminos e deverão, obrigatoriamente, seguir o padrão determinado pelo CONDOMÍNIO.

§ 1º - Todas as calçadas deverão ser executadas com duas faixas, sendo:

- a) 0,75 m (setenta e cinco centímetros) de largura em grama junto ao meio fio;
- b) 1,25 m (um metro e vinte e cinco centímetros) de largura em concreto desempenado a faixa de grama e a unidade residencial.

§ 2º - As calçadas devem estar niveladas em com inclinação de acordo com a NBR 9060, e de acordo com a legislação municipal.

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

§ 4º - Em caso de descumprimento o proprietário será notificado pela administração da CONDOMÍNIO e, se não for regularizado, a administração poderá executar o serviço na calçada/passeio e cobrar do condômino proprietário, no próximo vencimento da taxa de condomínio.

DAS INSTALAÇÕES EM GERAL

Art. 40 - As instalações elétricas, telefone, campainha e similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre os pontos de entrada até a edificação principal e de acordo com as diretrizes da concessionária local.

Parágrafo Único - As ligações provisórias deverão ser subterrâneas, não podendo ser utilizado postes ou padrão, devendo ser executada uma caixa em alvenaria ou poderá ainda ser executada a própria instalação definitiva.

Art. 41 - As caixas d'água devem ser construídas ou instaladas no corpo da edificação, sobre a laje ou torre arquitetonicamente concebida e conjugada à estrutura da edificação, de forma que as mesmas não fiquem aparentes, não sendo permitida a construção de caixas d'água em torres isoladas.

Art. 42 - Todo condômino é obrigado a conceder servidão para passagem de tubulações de águas pluviais e esgoto, nas faixas de recuo lateral do lote.

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

Art. 43 - As águas pluviais do lote serão obrigatoriamente interligadas as redes existentes.

DA EXECUÇÃO DA OBRA

Art. 44 - Não é permitida a ocupação do espaço da calçada para ampliar o espaço de armazenamento de materiais dentro do canteiro de obras.

Art. 45 - É de responsabilidade do condômino providenciar a limpeza e remoção de sujeiras, entulhos e materiais excedentes no final 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 Reserva dos Ipês. Em caso de descumprimento, o CONDOMÍNIO realizará a devida limpeza e remoção e cobrará do condômino responsável todas as despesas relativas ao serviço.

Art. 46 - Cabe ao condômino tomar as providências necessárias para o pedido de ligações de água e energia, provisórias e definitivas, junto às concessionárias de serviços públicos.

Art. 47 - Somente placas referentes à autoria dos projetos e à responsabilidade técnica de execução da obra poderão ser expostas exteriormente às obras no período de sua construção.

Art. 48 - É permitida a utilização de um único lote vizinho como apoio à obra, desde que o proprietário conceda antecipada e formalmente uma autorização, a qual deverá ser apresentada ao CONDOMÍNIO.

Parágrafo Único - Após a conclusão da obra, o lote vizinho deverá ser devolvido da mesma forma e situação em que foi encontrado, ou seja, sem os vestígios de materiais e entulhos provenientes da obra.

Art. 49 - A entrada de veículos pesados, máquinas, equipamentos e materiais de construção na obra somente será permitida após a aprovação do projeto pelo CONDOMÍNIO e obtenção do alvará de construção.

§ 1º - É expressamente proibida a entrada de carretas ou caminhões com mais de 2 (dois) eixos no Condomínio Reserva dos Ipês.

§ 2º - É expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas verdes e áreas comuns do Condomínio.

§ 3º - A entrada destas máquinas deverá ser expressamente autorizada pelo CONDOMÍNIO, para tanto, recomenda-se que o condômino interessado solicite a liberação com antecedência.

§ 4º - Máquinas e caminhões, excluindo-se os de mudança, somente poderão trafegar internamente no Condomínio de segunda a sexta-feira das 8 (oito) às 17hs (dezessete).

Art. 50 - O recebimento de materiais deve ser realizado pelo responsável do canteiro de obras ou pessoa indicada pelo condômino proprietário. O CONDOMÍNIO não assume em hipótese alguma qualquer responsabilidade por recibos assinados por seus funcionários ou terceirizados, os quais não possuem autorização para tal.

Art. 51 - Todos os materiais e equipamentos deverão ser armazenados e fechados no interior do canteiro de obras, sendo proibido o seu depósito nas calçadas, vias públicas, lotes ou áreas verdes.

Parágrafo Único - Pedras, britas, areias e aterros deverão ser acondicionados dentro do perímetro do

terreno.

Art. 52 - 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.

Art. 53 - O canteiro de obras, o lote vizinho e as áreas adjacentes deverão ser mantidos limpos. Os entulhos de obra deverão ser retirados com frequência para não ocasionar acúmulo.

§ 1º - É proibida a queima de lixo, entulho e restos de materiais nos lotes, lotes vizinhos e áreas verdes do Condomínio Reserva dos Ipês.

§ 2º - É proibida a colocação de entulhos de obras em lixeiras públicas.

Art. 54 - É expressamente proibido o depósito e a permanência de lixo, entulhos e restos de materiais, nos lotes não edificados.

DA FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Art. 55 - Durante a construção, deverá permanecer no canteiro de obras, uma pasta contendo cópia do projeto aprovado pelo CONDOMÍNIO e pelas autoridades competentes, cópia das diretrizes, bem como das autorizações, comunicados e instruções relativas à obra, emitidas pelo CONDOMÍNIO.

Art. 56 - 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.

Art. 57 - O condômino não poderá executar obra ou serviço diferente do projeto aprovado pelo CONDOMÍNIO. As obras ou serviços nestas condições serão considerados como irregulares, e estarão sujeitos às multas e as penalidades cabíveis.

Art. 58 - Ao final/conclusão da obra o CONDOMÍNIO realizará a fiscalização e concederá a liberação para ocupação, mediante a vistoria no imóvel e o cumprimento dos seguintes itens:

- a) A execução da obra de acordo com as normas do presente regulamento;
- b) A 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, se tiver sido usado;
- d) O pagamento das multas que forem aplicadas durante a execução da obra.

§ 1º - Entende-se como obra concluída a edificação com pintura e esquadrias completas e acabadas, inclusive com vidros, com habite-se emitido pela prefeitura Municipal de Cuiabá.

§ 2º - Havendo o descumprimento de qualquer item acima, a CONDOMÍNIO realizará uma nova vistoria após a correção dessas irregularidades e será cobrada uma multa.

DO REMEMBRAMENTO E/OU DESMEMBRAMENTO DOS LOTES

Art. 59 - É permitido o remembramento de lotes contíguos, de modo a formar um único lote. Todas as disposições previstas neste regimento continuarão aplicáveis a esses novos lotes, além das seguintes

restrições abaixo classificadas:

- a) 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 3m (três metros) para ambos os alinhamentos.
- b) Não será permitido, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, nas unidades autônomas.

Art. 60 – Não é permitido o desmembramento do terreno/lote, onde a área objeto da menor unidade seja inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), e cuja testada inferior a 10 (dez) metros.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Art. 61 - Todos os prestadores de serviços (funcionários, empreiteiros e outros) que tiverem acesso à obra, deverão ser previamente autorizados pelo condômino ou seu preposto, e, cadastrados no sistema de identificação do CONDOMÍNIO.

Art. 62 - Visando a segurança, a boa ordem e a disciplina, a CONDOMÍNIO reserva-se no direito de impedir a entrada no Condomínio Reserva dos Ipês, de prestadores de serviço que se negarem a fornecer dados pessoais para a realização do cadastramento de acesso, ou, daqueles cuja conduta e má reputação já sejam de conhecimento da CONDOMÍNIO.

Art. 63 - Os funcionários da obra poderão pernoitar no Condomínio Reserva dos Ipês, desde que permaneçam restritos ao canteiro de obras que deverá ser construído de forma adequada para recebê-los, inclusive com banheiro.

Art. 64 - 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 Reserva dos Ipês, que são destinados exclusivamente aos condôminos.

DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

Art. 65 - Considera-se infração qualquer ação ou omissão, voluntária ou não, praticada por pessoa física ou jurídica proprietária ou usuária do Condomínio Reserva dos Ipês, que importe na inobservância deste Regulamento de Notas Construtivas ou de outras legislações urbanísticas;

Art. 66 – A competência para a fiscalização das obras no Condomínio Reserva dos Ipês é da Diretoria Executiva do Condomínio e seus terceirizados e daqueles que forem credenciados por esta para tal finalidade.

Art. 67 - As vistorias nas obras e edificações serão realizadas nos seguintes casos:

- a) Nos procedimentos de acompanhamento e conclusão das obras;
- b) Quando, em qualquer edificação, forem observados indícios que ameacem a segurança do Condomínio;
- c) Por comunicação de qualquer violação do disposto nesta Lei que for levada a conhecimento da Administração ou Diretoria Executiva;
- d) Para efeito de regularização de obra.

Art. 68 - Constatada a infração, o infrator será notificado para regularizar a situação no prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento da comunicação feita pela fiscalização.

Art. 69 – Após ser notificado e não ocorrendo a regularização da obra ou edificação, o proprietário ou usuário do Condomínio pagará em favor do Condomínio Reserva dos Ipês uma penalidade equivalente a

30% (trinta por cento) do salário mínimo vigente a época, podendo ainda ser compelido a demolição do bem erigido até mesmo por propositura judicial do Condomínio.

Art. 70 - As ações fiscais serão desenvolvidas mediante a lavratura das seguintes peças:

- a) Orientação e Intimação;
- b) Notificação;
- c) Aplicação de multa;

Art. 71 - A orientação fiscal pode acontecer de forma verbal ou escrita, a critério do fiscal e consiste em orientação ao proprietário ou responsável técnico quanto a eventual irregularidade na obra.

Art. 72 - A Intimação tem como objetivo de dar ciência e orientar o intimado ou seu preposto, sobre irregularidade e conceder prazo para que o mesmo seja sanado.

§1º - O prazo para sanar irregularidade será definido a partir de vistoria fiscal não podendo superar 05 (cinco) dias

§2º - A intimação ou a aplicação de multa será feita pessoalmente ou por carta comprovada pelo aviso de recepção.

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 73 - O cumprimento das disposições previstas neste regulamento poderá ser exigido pelo CONDOMÍNIO e por qualquer condômino.

Art. 74 - 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. 75 - 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 Administrativo, desde que novos fatos ou necessidades as prejudiquem.

Art. 76 - Os casos omissos serão avaliados e decididos pelo Conselho Administrativo.

Art. 77 - A falta de expressa aceitação de todas as normas implica no impedimento da aprovação do projeto e conseqüentemente do início da construção.

Art. 78 - Este Regulamento de Normas Construtivas entre em vigor no prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data de sua aprovação.

Art. 79 - O presente Regulamento de Normas Construtivas possui caráter suplementar as legislações vigentes no município de Cuiabá, devendo ser observado para tanto todos os parâmetros aqui contidos, bem como as regras previstas nas legislações aplicáveis e seus sucedâneos, podendo o presente Regulamento, ser mais restritivo do que as leis existentes.

Cuiabá - MT, 16 de dezembro de 2022

Condomínio Reserva dos Ipês
GT 003 Investimentos e Participações S.A.