



REGULAMENTO DE NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS

FLORAIS ITÁLIA

*É condição essencial ao Contrato de Venda e Compra de Bem Imóvel, Com Pacto Adjeto de Financiamento com Alienação Fiduciária a observância das disposições abaixo mencionadas, a que estão obrigados todos os imóveis localizados no **Condomínio Florais Itália**, e serão cumpridas pelo(s) ora Comprador(es), e por seus sucessores, a que título for, cientes de que também todas as transações futuras que tenham objeto o imóvel, deverão constar o regulamento ora imposto.*

I - DO OBJETO

Art. 1º - O presente regulamento estabelece regras e restrições com a finalidade de disciplinar o uso e ocupação do solo, a aprovação de projetos e define as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos, sendo estas limitações de caráter supletivo e prevalecem após o cumprimento das legislações federal, estadual e municipal.

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

Art. 3º - É de responsabilidade do condômino, informar aos projetistas, empreiteiros e aos prestadores de serviços 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 unidade autônoma, 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 que nunca se exerçam nelas atividades como as de: comércio, indústria, todo e qualquer estabelecimento de ensino ou que se preste a serviços de aulas complementares de reforço, hospital, clínica, consultório, ateliê para prestação de serviços, “*lan house*”, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações recreativas, dentre outros. (Multa C)

~~**Art. 7º** - Não é permitida a execução de edificação pré-fabricada – construção em série – quando esta for caracterizada por projetos pré-definidos. (Multa C)~~

Art. 7º. A edificação deverá atender a um projeto arquitetônico exclusivo, não sendo permitida outra construção dentro do condomínio com o mesmo projeto, ainda que sofra alterações ou descaracterização para sua reutilização. (Multa C) - *Alteração aprovada em Assembleia de 14/06/2022*

~~**Art. 8º** - A edificação que utilizar estrutura pré-fabricada em uma das etapas da obra, atendendo a um projeto arquitetônico exclusivo, poderá ter a sua execução permitida, desde que tenha a autorização do Conselho Consultivo do Condomínio. (Multa C)~~

~~**Parágrafo Único** - O condômino deverá apresentar declaração de que o projeto não será utilizado em outra construção dentro do próprio condomínio, nem mesmo sofrerá pequenas alterações ou descaracterização para sua reutilização, bem como garantir que a obra acabada~~



~~não caracterizará estrutura pré-fabricada. (incluído na Assembleia de 09/08/2018) –~~
Revogação aprovada em Assembleia de 14/06/2022

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

Parágrafo Único – Em caso de necessidade de construção de canil, o mesmo deverá contemplar sistema de esgoto interligado ao do condomínio e, em hipótese alguma, deverá ser interligado ao sistema de drenagem.

III – DA APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Art. 10º - Somente o Condômino adimplente com as suas obrigações pecuniárias, incluindo multas e taxas, e mediante apresentação de escritura ou contrato reconhecido firma, poderá dar entrada ao processo de aprovação de projetos.

Parágrafo 1º – A existência de débitos de qualquer natureza junto ao Condomínio ou a Gincodelta, devidos por proprietários anteriores, impedirá a entrada do pedido de aprovação de projetos pelo atual proprietário, enquanto tais pendências não sejam regularizadas.

Parágrafo 2º – Deverá ser apresentado juntamente com os demais documentos para aprovação, Nada Consta da Gincodelta (solicitado no setor de carteira da Gincodelta, quando se tratar de imóvel financiado) bem como o Nada Consta do Condomínio (solicitado ao Setor Financeiro do Condomínio). Não será necessária a apresentação do nada consta da Gincodelta quando exposto contrato de compra e venda quitado ou escritura.

Parágrafo 3º - Os documentos necessários para análise do projeto são:

I – Escritura Pública do Imóvel ou Contrato de Compra e Venda reconhecido firma

II – Comprovante de pagamento da taxa de análise;

III – Nada consta do condomínio e, quando se tratar de imóvel ainda em financiamento, o Nada Consta da Incorporadora;

IV – 01 (uma) cópia do projeto com assinatura do autor do projeto e do proprietário.



V – 01 (uma) cópia do projeto planialtimétrico do(s) lote(s) devidamente assinado pelo responsável, juntamente com a ART.

Parágrafo 4º - A equipe técnica do condomínio analisará o projeto no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis.

Parágrafo 5º - Se o projeto não for aprovado, o condômino será notificado para ciência das pendências e providências de regularização para solicitação de nova análise.

Parágrafo 6º - A equipe técnica do condomínio procederá a nova análise no prazo de até 05 (cinco) dias úteis.

Art. 11º - Todos os projetos de construção ou modificação da edificação já concluída deverão ser previamente apresentados para a aprovação do Condomínio, que verificará o cumprimento das disposições do presente regulamento. (Multa C)

Parágrafo Único – Quando não houver alteração das taxas de ocupação, taxa de permeabilidade e coeficiente de permeabilidade, deverá ser apresentada uma declaração dos serviços que serão executados.

Art. 12º - Para início do processo de aprovação, o proprietário deverá fornecer ao Condomínio, 01 (uma) cópia do projeto arquitetônico com a RRT (Registro da Responsabilidade Técnica) ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do autor do projeto, assinado pelo condômino e pelo responsável pela elaboração.

Parágrafo 1º – Caso o setor de aprovação julgue necessário serão solicitadas cópias dos projetos complementares com os respectivos memoriais para o perfeito entendimento do mesmo.

Parágrafo 2º – O projeto arquitetônico deverá contemplar a planta baixa, ao menos quatro desenhos de cortes e além de fachadas, planta de cobertura e a planta de situação/ localização, dois dos cortes deverão passar na garagem, no sentido longitudinal e transversal nos pontos mais críticos.



Parágrafo 3º - Na planta de cortes deverão ser indicadas as LNT (linha natural do terreno) e na planta de situação as curvas de nível do terreno, que também poderão ser apresentadas em folha independente dos demais projetos.

Parágrafo 4º - Nas cotas dos cortes deverão ser apresentadas as cotas de aterros, corte e muro de arrimo, independentes das demais cotas, bem como identificar o RN (referência de nível) e a qual cota é compatível.

Art. 13º - Aprovado o projeto, o Condômino deverá fornecer duas cópias do projeto sendo uma para retenção e arquivo do Condomínio e outra cópia impressa, com respectivo certificado de aprovação, e arquivada na obra, juntamente com declaração do sistema construtivo a ser utilizado, para utilização exclusiva da fiscalização.

Art. 14º - Será cobrada uma taxa de aprovação de projeto no valor de $\frac{1}{2}$ (meio) salário mínimo, cujo valor será pago através de boleto bancário solicitado junto ao Setor Financeiro do Condomínio ou junto ao Setor de Carteira da Gincodelta (enquanto o Condomínio não for entregue oficialmente).

Parágrafo 1º – O projeto que apresentar modificações superiores a 50% (cinquenta por cento) da área total construída será considerado como um novo projeto e será cobrada uma nova taxa de aprovação.

Parágrafo 2º – O projeto que for substituído deverá pagar uma nova taxa de aprovação.

Art. 15º - Após a aprovação do projeto e apresentado o protocolo de solicitação da aprovação junto aos órgãos competentes, será permitida a construção de tapume, barracão de apoio, e o muro deverá ser rebocado externamente, que deverão ser concluídos antes do início de qualquer etapa da obra. (Multa C)

Parágrafo 1º – Em caso de fiscalização pelos órgãos competentes, as notificações e multas serão de total responsabilidade do condômino, não tendo o Condomínio, em hipótese alguma, qualquer corresponsabilidade;



Parágrafo 2º – Quando necessário a execução da terraplanagem antes da execução do tapume, canteiro e muro, será necessário comunicar ao setor de fiscalização do Condomínio, para que possa efetuar a devida conferência de alturas de corte e/ou aterros;

Parágrafo 3º – Após a conclusão das etapas acima descritas e execução do gabarito, será necessário comunicar ao setor de fiscalização do Condomínio para conferência dos recuos, antes de dar sequência a execução;

Parágrafo 4º – Quando a concretagem da laje de cobertura da garagem for construída junto ao muro de divisa, o setor de fiscalização do Condomínio deverá ser comunicado para conferência da altura.

Art. 16º - Será necessária a participação do condômino na reunião que antecede o início da obra, podendo estar acompanhado de seu responsável técnico ou apresentar uma declaração de que possui pleno conhecimento das normativas construtivas. (Multa B).

Parágrafo Único – A reunião deverá ser solicitada com 07 (sete) dias úteis de antecedência junto ao setor de fiscalização do Condomínio.

Art. 17º - O Condomínio poderá, a qualquer tempo, fiscalizar as unidades autônomas, as obras em andamento e as edificações paralisadas ou concluídas a fim de verificar o integral cumprimento às disposições do presente Regulamento.

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

Art. 18º - O condômino não poderá executar obra ou serviço diferente daquele previamente aprovado no projeto submetido ao Condomínio.

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



Art. 19º - O Condomínio não se responsabilizará, em hipótese alguma, por qualquer erro de localização de obra ou demarcação de terreno que implique na invasão de unidades autônomas vizinhas.

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

IV – DO REMEMBRAMENTO E DESDOBRAMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 20º - É obrigado lembrar e/ou desdobrar unidades autônomas contíguas, de modo a formar uma ou mais unidades autônomas, devendo a nova escritura lembrada ou desmembrada ser apresentada junto com a solicitação de Análise de Projeto, sendo que todas as disposições previstas neste regulamento continuarão aplicáveis a essas novas unidades autônomas, além das seguintes restrições abaixo classificadas: (Multa C)

- a) Testada mínima da unidade autônoma: 14,00 m (Catorze metros);
- b) Área mínima da unidade autônoma: 448,00 m² (Quatrocentos e quarenta e oito metros quadrados);
- c) Para as unidades autônomas contíguas por divisa lateral, deverá ser mantida a profundidade padrão da quadra em que estão situadas, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada;
- d) Para as unidades autônomas contíguas por divisa de fundos, somente será permitida a unificação para a obtenção de uma única unidade autônoma, com duas testadas, aplicando-se os recuos conforme artigo 21 e sendo observados os valores de testada mínima.
- e) Na unidade autônoma lembrada, deverá obedecer a todas as normas deste regulamento como se unidade autônoma original fosse.



f) Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, nas unidades autônomas.

V – DOS RECUOS

Art. 21º - 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) Recuos laterais: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

d) Recuo entre a construção principal e a secundária: 3,00m (três metros);

e) Recuos: lateral e de fundo da unidade autônoma com divisa para a APP, área verde, espaços livres ou área comum: 2,00m (dois metros).

Parágrafo 1º - Todos os recuos mencionados no artigo acima serão contados a partir do eixo de divisa.

Parágrafo 2º – Quando as unidades possuírem acessos para a rua em sua frente e fundo, deverão ser observados os recuos mínimos obrigatórios de *recuo frontal* em ambos os acessos.

Art. 22º - As projeções de sacadas, floreiras e outros elementos arquitetônicos, não deverão avançar sobre qualquer recuo. (Multa C)

Art. 23º - O pavimento subsolo e a edificação secundária deverão respeitar a todos os recuos acima definidos, exceto aquele que se destinará ao abrigo de veículos. (Multa C)



Art. 24º - Os beirais da cobertura e as projeções das marquises poderão avançar sobre as faixas de recuo mínimo obrigatório, obedecendo à projeção máxima de 50%, no caso dos recuos laterais, e no máximo 1,00 m (um metro), em se tratando em recuos de fundo e frente contados da alvenaria acabada e deverão ser cotados em plantas baixas. (Multa C)

Art. 25º - É permitida a execução de pergolados nos recuos laterais e de fundo da unidade autônoma sem a construção de cobertura sobre os mesmos, podendo ser executados sobre o muro de divisa, desde que respeitada à altura máxima de 3,00 m (três metros) em relação à linha natural do terreno – LNT, ou executados com pilares locados sobre a linha divisória da unidade autônoma.

Parágrafo 1º - 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).

Parágrafo 2º - 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 da unidade autônoma vizinha, conceda formalmente uma autorização, a qual deverá ser apresentada à administração do Condomínio. (Multa C)

Art. 26º - É permitida a construção de piscinas, decks, ducha, cascata (limitada à altura de muro), casa de bomba (limitada à altura de 1,5 m), canil (limitada à altura de 1,60m) e abrigo de gás (limitada à altura de 1,5m), dentro dos recuos laterais e de fundo da unidade autônoma, desde que não seja na faixa de servidão. (Multa C)

Art. 27º - É permitida a construção de garagem (somente para uso de veículos) no recuo lateral, desde que a sua extensão (a partir do recuo frontal), incluindo a cobertura, não seja superior a 7,00m (sete metros) na divisa e a sua altura não ultrapasse 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), contados do ponto mais crítico da linha natural do terreno (LNT) ao ponto mais alto da cobertura da garagem. (Multa C)

Art. 28º - No caso da existência de garagem, piscinas, decks, ducha, cascata e casa de bomba, sobre a faixa de recuo lateral, somente será permitida a construção, se todos estiverem na mesma lateral. (Multa C)



Art. 29º - É permitida a execução de canteiros e jardins nos recuos laterais e de fundos.

Art. 30º - A faixa de recuo frontal somente poderá ser usada como jardim, não sendo permitida a execução de qualquer elemento arquitetônico como espelhos d'água, fontes, estátuas, casa de bombas, entre outros, exceto para:

Parágrafo 1º - Pavimentação dos acessos de pedestres e veículos;

Parágrafo 2º - Cisternas e o poço artesiano, desde que não haja tampa aparente e não abranja o recuo da faixa de servidão;

Parágrafo 3º - O medidor de energia, o qual poderá ser alocado na faixa de servidão, quando a garagem estiver encostada na divisa, desde que embutido no muro, invadindo o recuo em no máximo 10 cm (dez centímetros) de espessura. Não poderá ultrapassar 1,00 m (um metro) de largura e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de altura.

VI – EDIFICAÇÕES

Art. 31º - A soma da área total construída das construções principal e secundária e a piscina não poderão ser inferiores a 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados). (Multa C)

Art. 32º - A área de construção real de edificação (inclusive pilotis), será no máximo equivalente a uma vez a área da unidade autônoma, ou seja, um coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,00 (um). (Multa C)

Art. 33º - A área de projeção da construção principal (com um ou mais pavimentos), somada a área da construção de outras edificações (edificação secundária, área de serviço, churrasqueira, sauna e assemelhados), não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área da unidade autônoma, com uma taxa de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento). (Multa C)



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

Art. 34º - O coeficiente de permeabilidade da unidade autônoma não deverá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento). (Multa C)

Art. 35º - 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) a qualquer ponto do terreno. (Multa C).

Art. 36º - A construção secundária (área de serviço, churrasqueira, sauna e assemelhados) será sempre construída em um único pavimento, não podendo ultrapassar a altura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) quando respeitado o recuo de fundo de 2,00m (dois metros) devendo ter afastamento mínimo de 3,00m (três metros) em relação à construção principal, respeitados os recuos laterais. (Multa C).

Art. 37º - Nas unidades autônomas situadas nos extremos das quadras é permitida a construção da edificação secundária desde que respeitado o afastamento mínimo de divisa. (Multa C)

Art. 38º - Todas as unidades autônomas situadas nos extremos das quadras, não poderão ter os acessos às edificações pelas suas laterais.

Parágrafo Único – As unidades autônomas que possuem seus limites com APP, área verde, espaços livres ou área comum e aquelas situadas ao longo da Avenida das Flores com canteiro central, deverão ter acesso à garagem somente pela frente da unidade autônoma. (Multa C).

Art. 39º - Nos recuos obrigatórios e nas áreas externas não compreendidas pela edificação principal ou secundária (edícula) não é permitida a execução de aterro e corte que ultrapasse 1,50m (um metro e cinquenta centímetro) de altura em relação ao nível natural do terreno. (Multa C)

VII – DOS MUROS E CALÇADAS



Art. 40º - É permitida a construção de muros de arrimo nas divisas com altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetro), 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. 41º - É permitida a construção de muros de divisa lateral e de fundo, exceto na faixa de recuo frontal, podendo ser executados com altura máxima de 3,00m (três metros) em relação ao nível natural do terreno. (Multa C)

Parágrafo 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) em relação ao nível natural do terreno, desde que os proprietários das unidades autônomas vizinhos, em comum acordo, concedam formalmente uma autorização, que deverá ser apresentada ao Condomínio. (Multa C)

Parágrafo 2º - Todo muro deverá ser revestido externamente com reboco e ter pintura, quando não houver edificação na unidade autônoma vizinha. (Multa B)

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

~~**Art. 43º** - Todas as unidades autônomas que possuem divisas com as áreas verdes, áreas comuns ou APP (área de preservação permanente), somente poderão fazer fechamento com cerca viva ou muro, desde que externamente possua cerca viva, a um limite de altura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível natural do terreno. (Multa C).~~

~~**Parágrafo Único** - É permitida a colocação de tela metálica junto à cerca viva, desde que fique encoberto pela vegetação, observando-se a altura total de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível natural do terreno, sendo proibida a execução de mureta e pilares de concreto para a instalação da tela metálica. (Multa C).~~



Art. 43 - As unidades autônomas que possuem divisas com áreas verdes, áreas comuns ou APP - área de preservação permanente, somente poderão fazer fechamento com cerca viva ou muro. (Multa C) - *Alteração aprovada em Assembleia de 14/06/2022*

§ 1º - Se a opção for por construção de muro, sua altura máxima não poderá ser superior a 3,5 m, e deverá ser revestido externamente por cerca viva em toda a sua extensão, horizontal e vertical. (Multa C) - *Inclusão aprovada em Assembleia de 14/06/2022*

§ 2º - É permitida a colocação de tela metálica junto à cerca viva, desde que fique encoberta pela vegetação, observando-se a altura total de 2,5 m em relação ao nível natural do terreno, sendo proibida a execução de pilares de concreto para a instalação da tela metálica. (Multa C) - *Inclusão aprovada em Assembleia de 14/06/2022*

§ 3º - Cabe exclusivamente ao condômino, em qualquer hipótese, manter a cerca viva em consonância com a sua finalidade, incluindo molha e tratos culturais. (Multa C) - *Inclusão aprovada em Assembleia de 14/06/2022*

Art. 44º - As calçadas deverão obrigatoriamente seguir o padrão determinado pelo Condomínio. Todas as calçadas deverão ser executadas com duas faixas, sendo 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) em PAVER retangular de 6x10x20cm de concreto na cor natural e 0,75m (setenta e cinco centímetros) de largura em grama junto ao meio-fio. No caso das calçadas ao longo da Avenida das Flores, a execução será feita em duas faixas sendo de 1,25 (um metro e vinte e cinco centímetros) de largura cada, sendo metade em PAVER retangular de 6x10x20cm de concreto na cor natural e metade em grama junto ao meio-fio. Conforme Anexo I. (Multa C)

Parágrafo 1º - Não é permitida a execução de degraus na calçada, devendo esta constituir uma faixa contínua de pavimento, exceto pelas rampas de acessibilidade e de acesso de veículos, conforme NBR 9060. (Multa C)

Parágrafo 2º - Não é permitida a aplicação de tintas, resinas ou quaisquer tipos de revestimentos sobre o paver (Multa C)



VIII – DAS INSTALAÇÕES EM GERAL

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

Parágrafo 1º - 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 e deverão ser apresentadas no projeto arquitetônico. (Incluído na Assembleia de 09/08/2018)

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

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

Art. 47º - É proibida a instalação de grades (metalon, tela artística), ofendículos de qualquer natureza, cercas elétricas e cercas de arame galvanizado sobre os muros de divisas da unidade autônoma. (Multa C)

Parágrafo 1º - É permitido nas unidades autônomas que possuírem quadras ou mini-campos, instalar telas de proteção fixadas em postes metálicos dentro dos recuos laterais e de fundo da unidade autônoma.

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

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



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

Parágrafo 2º - Os Condôminos proprietários das unidades autônomas 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. (Multa B)

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

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

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

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

IX – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Art. 52º - 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. 53º - Visando a segurança, a boa ordem e a disciplina, o Condomínio reserva-se no direito de impedir a entrada na obra e no Condomínio, de prestadores de serviço, que se negarem a fornecer dados pessoais para a realização do cadastramento de acesso, ou, daqueles cuja conduta e má reputação já tenham anteriormente causado perturbações a ordem do condomínio.



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

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

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

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

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

X – DA EXECUÇÃO DA OBRA

Art. 58º - Toda obra antes de ser iniciada, deverá atender aos artigos abaixo descritos: (Multa B).

Parágrafo 1º - Ser murada ou fechada com tapumes ao longo de todo o perímetro da unidade autônoma e brita na frente da obra e lote de apoio.

Parágrafo 2º - Os tapumes deverão ser totalmente fechados, pintados na cor branca e com altura mínima de 2,00m (dois metros) e comprimento mínimo de 3,00 (três metros), devendo ser executados em telha de chapa metálica e ser mantidos pintados e em bom estado de



conservação (não estarem rasgados, amassados e com perfurações) até a conclusão da obra, valendo idêntica regra para o lote de apoio, que deverá ter todo o seu perímetro cercado pelo tapume. (Multa B).

Parágrafo 3º - A solicitação de retirada dos tapumes deverá ser feita com antecedência de 05 (cinco) dias úteis, através de formulário, protocolado na Administração do Condomínio.

Parágrafo 4º - A retirada do tapume poderá ocorrer somente após a vistoria de conclusão de obra realizada pelo setor de fiscalização do Condomínio.

Parágrafo 5º - Não é permitido o depósito de material no passeio, mesmo que temporariamente, para futuro depósito interno.

Parágrafo 6º - A construção do muro deverá ser executada paralelamente a execução do tapume (lote da obra e lote de apoio). (Multa A)

Parágrafo 7º - A brita deverá ser colocada na frente do lote da obra e de apoio, onde será a calçada e deverá ser repostada quando for retirada pelo fluxo de veículos.

Parágrafo 8º - A caçamba de entulho deverá ser posicionada sobre vigotas, paralela ao meio fio, devendo, ao final da tarde, ser encoberta por lona na cor azul, com contrapeso em suas extremidades, além de, diariamente, ser feita a limpeza em torno do local.

Parágrafo 9º - Poderão ser utilizados tambores ou bags fechados, para depósito de entulhos de obra, devendo ser posicionados no interior da obra somente se não houver volume suficiente para complementar uma caçamba de entulho.

Parágrafo 10º - Em hipótese alguma deverão ser depositados entulhos dentro da obra, e quando as madeiras forem reutilizadas as mesmas deverão ser armazenadas de forma organizada;

Parágrafo 11º - Deverá ter masseira para fabricação de argamassa, concreto e lavagem das ferramentas.



Parágrafo 12º - Ao início da obra, deverá ser instalada uma lixeira padrão do condomínio (ver local para aquisição na administração do condomínio), para retirada dos lixos orgânicos, porém os mesmos deverão ser colocados nas lixeiras dentro de sacos plásticos, e hipótese alguma depositar resíduos de obra dentro da lixeira.

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

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

~~**Art. 60º** – É responsabilidade do condômino providenciar a total limpeza das sujeiras e remoção, periódica, do material excedente, não deixando acumular entulho na obra, além daqueles decorrentes dos serviços de terraplenagem, fundações ou transporte de materiais, que se encontram espalhadas nas sarjetas, nas vias públicas ou nas áreas comuns do Condomínio. (Multa B)~~

***Art. 60-A** - Durante a construção ou reforma, é obrigatória a instalação de tela de proteção de detritos, tipo “fachadeira”, quando houver imóvel vizinho, na lateral ou fundo, em fase de acabamento ou concluído. (Multa C) - Alteração aprovada em Assembleia de 14/06/2022*

***§ 1º.** A tela deverá cobrir toda a extensão com o imóvel vizinho, tanto no comprimento quanto na altura, ser mantida em bom estado de conservação até a conclusão da obra e estar devidamente fixada. (Multa C) - Inclusão aprovada em Assembleia de 14/06/2022*

***§ 2º.** A equipe de engenharia, responsável pela fiscalização, antes de notificar o condômino para instalação da tela, avaliará o estado do imóvel vizinho para constatar se está em fase de acabamento ou concluído, devendo para tanto levar em consideração, dentre outros aspectos, a existência de pintura nas paredes externas e vidraças e portas já instaladas. - Inclusão aprovada em Assembleia de 14/06/2022*



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

Art. 62º - 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. 63º**— Somente as placas referentes à autoria dos projetos e a responsabilidade técnica de execução da obra e de financiadora poderão ser fixadas no tapume ou expostas exteriormente às obras. (Multa A)~~

Art. 63 - As placas referentes à autoria dos projetos e responsabilidade técnica de execução da obra deverão ser fixadas no tapume ou expostas exteriormente às obras. (Multa A) - *Alteração aprovada em Assembleia de 14/06/2022*

Parágrafo único - É proibida a fixação de outras placas que não aquelas previstas no caput deste artigo, exceto se for da instituição financiadora da obra. (Multa A) - *Inclusão aprovada em Assembleia de 14/06/2022*

Art. 64º - O barracão de obra poderá ser executado em alvenaria, compensado, chapa galvanizada (igual a utilizada em tapume – Art. 58º) ou, utilizado container metálico, devendo ser mantido sempre em bom estado de conservação. (Multa B)

Parágrafo 1º - Quando o barracão não for executado do mesmo material do tapume e estiver junto a divisa, o mesmo deverá ser revestido externamente com o material do tapume.

Parágrafo 2º - Se na unidade autônoma existir somente a execução do barracão e a obra não for iniciada dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da primeira fiscalização pelo condomínio, o condômino deverá realizar a demolição do mesmo, sendo que em caso de descumprimento, o Condomínio realizará a devida demolição e limpeza e cobrará do condômino responsável todas as despesas relativas ao serviço.

~~**Parágrafo 3º**— Se na unidade autônoma existir somente a execução do barracão e a obra não for iniciada dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da primeira fiscalização pelo condomínio, o condômino deverá realizar a demolição do mesmo, sendo que em caso de~~



~~descumprimento, o Condomínio realizará a devida demolição e limpeza e cobrará do condômino responsável todas as despesas relativas ao serviço. – Revogação aprovada em Assembleia de 14/06/2022~~

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

Parágrafo Único – A unidade autônoma vizinha deverá obedecer ao mesmo padrão do canteiro de obra, no que diz respeito à colocação e conservação do tapume e limpeza e deverá ser instalado o tapume em todo o seu perímetro. (Multa B)

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

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

Parágrafo Único - Será expressamente proibida a entrada de carretas ou caminhões com mais de 03 eixos no condomínio, bem com equipamentos pesados para compactação (rolo compactador e assemelhados). (Multa B)

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

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



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

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

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

Art. 71 - O canteiro de obra, incluindo o lote de apoio, quando houver, bem como as unidades autônomas vizinhas, vias públicas e áreas comuns do condomínio deverão ser mantidos limpos, isentos de entulhos ou lixo de qualquer natureza advindos da obra ou de prestadores de serviços ou veículos contratados pelo condômino. (Multa B) - *Alteração aprovada em Assembleia de 14/06/2022*

§ 1º - Os entulhos de obra deverão ser retirados diariamente para não ocasionar acúmulo, e armazenados em local adequado. (Multa B) – *Inclusão aprovada em Assembleia de 14/06/2022*

§ 2º - É responsabilidade do condômino providenciar a limpeza das sujeiras e remoção diária do material excedente e resíduos decorrentes dos serviços de terraplenagem, fundações ou transporte de materiais, que se encontrem espalhados nas sarjetas, nas vias públicas, áreas comuns do condomínio ou lotes vizinhos. (Multa B) *Inclusão aprovada em Assembleia de 14/06/2022*

§ 3º - O controle de animais peçonhentos, insetos e roedores deverá ser efetuado pelo condômino sempre que identificada a presença na obra ou no lote de apoio. (Multa B) *Inclusão aprovada em Assembleia de 14/06/2022*

~~**Art. 72º** - É expressamente proibido o depósito e a permanência de lixo, entulhos e restos de materiais, nas unidades autônomas não edificadas. (Multa B) - *Revogação aprovada em Assembleia de 14/06/2022*~~



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

XI – DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

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

Parágrafo 1º - Os serviços de movimento de terra não poderão intervir na topografia original das unidades autônomas vizinhas, alterando a integridade destes. (Multa C)

Parágrafo 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)

Parágrafo 3º - A entrada destas máquinas deverá ser expressamente autorizada pelo Condomínio, para tanto, o condômino interessado deverá solicitar formalmente tal autorização, com antecedência mínima de 01 (um) dia útil. (Multa B).

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

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

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



XII – DA PARALISAÇÃO DA OBRA

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

Art. 77º - A obra paralisada deverá:

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

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

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

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

XIII – DA CONCLUSÃO DA OBRA

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



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

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

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

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

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

IV - apresentação do protocolo do Habite-se.

V - O teste de água e esgoto deverá ser solicitado com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência, e não poderá ter inversão de rede durante o teste (drenagem de águas pluviais despejando na rede de esgoto e vice-versa).

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

XIV – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

Art. 83º - 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. 84º - As multas serão aplicadas por tipo de infração, conforme previsto em alguns itens deste regulamento:

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



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

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

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

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

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

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

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

II - por ser comunicado pessoalmente ou através de e-mail para a retirada das mesmas na administração do Condomínio em um prazo máximo de 02 (dois) dias úteis;

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

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

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

Art. 87º - Nos casos em que o condômino, reincidente ou não, for notificado pelo descumprimento às disposições desta norma e não tomar as providências cabíveis dentro do prazo concedido no auto de infração, o Condomínio poderá adotar as medidas legais cabíveis para que as normas sejam cumpridas, bem como, a seu exclusivo critério, realizar os serviços



necessários visando à adequação e proceder a cobrança relativa aos custos deste serviço do condômino responsável em seu boleto da cota condominial.

XV – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

Art. 89º - 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. 90º - As presentes normas previstas neste regulamento retratam as necessidades de regulamentação existentes por ocasião de sua elaboração, podendo, no entanto, serem modificadas ou acrescidas a qualquer momento pelo Conselho Consultivo, desde que novos fatos ou necessidades as prejudiquem.

Art. 91º - Os casos omissos serão avaliados e deliberados pelo Conselho Consultivo.

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

Estas normas devem ser obrigatoriamente observadas por todos os condôminos do Condomínio Florais Itália.

Cuiabá-MT, 09 de agosto de 2018.

Roberto Pereira Amorim
Síndico
CONDOMINIO FLORAIS ITÁLIA
CNPJ: 28.505.751/0001-89