



REGULAMENTO DE NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS

GINCO BOSQUE

O objetivo das Normas Construtivas é a garantia da qualidade urbanística do empreendimento, conforme projetado pela empreendedora, visando proteger o investimento dos ADQUIRENTES contra o uso indevido do imóvel e garantir a adequada ocupação do solo em face às posturas urbanísticas, ambientais e legais às quais se submete o CONDOMÍNIO.

*É condição essencial ao Contrato de Venda e Compra de Bem Imóvel, Com Pacto Adjetivo de Financiamento com Alienação Fiduciária a observância das disposições abaixo mencionadas, a que estão obrigados todos os imóveis localizados no **Condomínio Gincó Bosque**, 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 residencial, 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 - Será admitida a especificação de um cômodo da residência como escritório, para o desenvolvimento de atividades que não requeiram o atendimento de clientes em casa, muito menos a instalação de letreiros ou qualquer outra indicação comercial ou de serviços na fachada da unidade residencial.

Art. 8º - Não é permitida a repetição de projetos, caracterizando edificações idênticas - construção em série - quando esta for caracterizada por projetos pré-definidos. (Multa C)

Art. 9º - A edificação que utilizar estrutura pré-fabricada em uma das etapas ou em toda a obra, deverá ser projetada atendendo a um projeto arquitetônico exclusivo, não sendo permitida a repetição em nenhuma outra unidade do condomínio. (Multa C)



Art. 10º - 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)

III – DA APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Art. 11º - Somente o Condômino adimplente com as suas obrigações cartorárias (escritura ou contrato registrado no cartório) e pecuniárias, incluindo multas e taxas, poderá dar entrada ao processo de aprovação de projetos.

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

§ 2º – Deverá ser apresentado juntamente com os demais documentos para aprovação:

- a) Nada Consta do Condomínio (solicitado ao Setor Financeiro do Condomínio);
- b) Nada Consta da Ginco (solicitado no setor de carteira da Ginco, quando se tratar de imóvel financiado); e,
- c) Matrícula atualizada com o devido registro do Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária firmado entre a Incorporadora e o condômino ou Autorização da Incorporadora dispensando tal documento ou em caso de imóvel já quitado, Escritura Pública de Compra e Venda;

Art. 12º - 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)

Art. 13º - É de responsabilidade do proprietário, projetista e responsável técnico pela execução a escolha do método construtivo, bem como todas as obras e ações necessárias para garantir a estabilidade da edificação.



Art. 14º - A Análise da equipe Técnica do Condomínio, se dá somente em relação aos recuos e itens descritos na norma, não sendo analisada nem aprovada por esta equipe método construtivo e/ou projetos complementares, sendo de exclusiva responsabilidade do Condômino e equipe técnica contratada para o desenvolvimento dos projetos e execução das obras da unidade residencial.

PARÁGRAFO ÚNICO – Qualquer dano causado pela obra a infraestrutura do condomínio, bem como a edificações vizinhas existentes devido a movimentação de terra (terraplenagem) e/ou execução da construção obra da unidade residencial são de responsabilidade do proprietário do lote e seus contratados.

Art. 15º - 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.

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

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

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

§ 4º - Na planta de cortes deverão ser indicadas a 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.

§ 5º - Fica a critério do Condomínio a adoção de processo digital de análise e aprovação dos projetos, sendo cobrados os mesmos documentos em meio digital.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nas cotas dos cortes deverão ser apresentadas as cotas de aterros, corte e muro de arrimo, independentes das demais cotas.



Art. 16º - Aprovado o projeto, o Condômino deverá fornecer duas cópias do projeto sendo uma em mídia (CD ou DVD) para retenção e arquivo do Condomínio, devendo a outra cópia impressa ser devidamente certificada e encaminhada pelo condômino para apreciação das autoridades competentes.

PARÁGRAFO ÚNICO – No caso de adoção de processo de aprovação digital não será exigida a apresentação de CD com os arquivos.

Art. 17º - Será cobrada uma taxa de aprovação de projeto no valor de ½ (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 Gincó (enquanto a gestão for da Incorporadora).

PARÁGRAFO ÚNICO - 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.

Art. 18º - A liberação de execução de obras somente se dará após a aprovação do projeto e apresentado a aprovação do mesmo junto aos órgãos competentes.

Art. 19º - Antes do início de efetivo da obra deverá ser construído tapume, barracão de apoio e muro, que deverão ser concluídos antes do início de qualquer etapa da obra. (Multa C)

Art. 20º - Durante a construção, deverá permanecer no canteiro de obras, uma pasta contendo cópia do projeto aprovado pelo Condomínio e pelas autoridades competentes, bem como as autorizações, os comunicados e as instruções relativos à obra emitida pelo Condomínio, devendo ser permitido o manuseio dos referidos documentos pela fiscalização do Condomínio. (Multa B).

Art. 21º - 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. 22º - 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. 23º - O Condomínio não se responsabilizará, em hipótese alguma, por qualquer erro de localização de obra ou demarcação de terreno que implique na invasão de unidades autônomas vizinhas.

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

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

§ 3º - É de responsabilidade do Condômino a contratação de serviço de topografia para a conferência da localização dos marcos de divisa.

IV – DO REMEMBRAMENTO E DESDOBRAMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 24º - É permitido lembrar e/ou desdobrar unidades autônomas contíguas, de modo a formar uma ou mais unidades autônomas, devendo a nova escritura lembrada ou desmembrada ser apresentada junto com a solicitação de Análise de Projeto, sendo que todas as disposições previstas neste regulamento continuarão aplicáveis a essas novas unidades autônomas, além das seguintes restrições abaixo classificadas: (Multa C)



- a) Testada mínima da unidade autônoma: 10,00 m (dez) metros;
- b) Área mínima da unidade autônoma: 211,45 m² (Duzentos e onze metros e quarenta e cinco centímetros 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 25 e sendo observados os valores de testada mínima.
- e) Na unidade autônoma remembrada, 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. 25º - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: (Multa C)

- a) Recuo frontal: 3,00m (três metros);
- b) Recuo de fundo: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para construções térreas e 2,00m (dois metros) para construções assobradadas, medidos da divisa de fundos;
- c) Recuos laterais: quando possuir abertura de porta ou janela, deverá ter o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para construções térreas, para construções assobradadas o segundo pavimento deverá ter o afastamento mínimo de 2,00 m (dois metros) a partir do pavimento superior;



d) Em que pese o preceito da alínea anterior, fica assegurada a faculdade de se encostar a edificação em uma das laterais, desde que, não existam janelas ou qualquer outro meio de acesso ou de comunicação com a unidade vizinha, atendendo o mapa prévio da localização do afastamento Anexo 1 deste regulamento.

e) O muro de divisa lateral deverá ser executado integralmente na linha interna de divisa;

f) Não será permitido o aproveitamento do muro de divisa existente como parede da unidade, devendo cada condômino construir a parede de sua unidade, ficando assim com parede dupla entre as unidades, ficando a critério dos vizinhos a execução em conjunto de tratamento acústico entre as unidades.

g) Os muros de fundo poderão ser executados no eixo da linha de divisa desde que em comum acordo com o vizinho, tendo a anuência expressa deste.

h) Encostada a edificação nas laterais, e havendo a necessidade de janelas para atender algum de seus compartimentos, essa exigência será atendida mediante a execução de poço de iluminação e ventilação, com área mínima de 6,00 (seis) metros quadrados para edificações térreas e 10,00 (dez) metros quadrados para construções assobradadas, observada, ainda, a distância de 2,00 (dois) metros do muro de divisa.

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

§ 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.

§ 3º – Poderá ser exigido adequação dos afastamentos em função da legislação municipal, sendo adotada a de maior restrição.

§ 4º – Todo e qualquer Condômino será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgotos, quando necessário, na faixa de recuo lateral livre (Anexo1), desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção. (Multa C)



§ 5º – Os lotes situados nos extremos das quadras possuem apenas uma frente e a divisa lateral com Área Comum, não será permitido o acesso ao lote através desta divisa lateral com a Área Livre ou Área Comum do Condomínio.

VI – DAS NORMAS CONSTRUTIVAS

Art. 26º - As projeções de sacadas, floreiras e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo. (Multa C)

Art. 27º - O pavimento subsolo e a edificação secundária deverão respeitar a todos os recuos acima definidos. (Multa C)

Art. 28º - Quando houver pavimento abaixo do nível da rua (subsolo), o(s) COMPRADOR(ES) deve(m) tomar as medidas necessárias para o escoamento adequado das águas pluviais e esgoto.

Art. 29º - Será obrigatória a indicação das tubulações de água pluvial e de esgoto no projeto destinadas à servidão de passagem.

PARÁGRAFO ÚNICO – É recomendável que as edificações residenciais possuam reservatório de água subterrâneo, considerando no seu volume pelo menos 2 dias de consumo da edificação para reservação, essa medida é importante para minimizar possíveis problemas no abastecimento de água pela concessionária de saneamento, bem como intermitência no abastecimento.

Art. 30º - 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 e deverão ser cotados em plantas baixas. (Multa C)

Art. 31º - É permitida a execução de pergolados nos recuos laterais e de fundo da unidade autônoma sem a construção de cobertura sobre os mesmos, desde que nenhuma parte do pergolado invada o terreno vizinho ou seja apoiado sobre a estrutura do muro, desde que respeitada a altura máxima de 3,00m (três metros) em relação à linha natural do terreno – LNT.



§ 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).

Art. 32º - A construção da garagem (somente para uso de veículos), deverá ser projetada para no mínimo 02 veículos (carros), sendo permitida garagens do tipo “gaveta”.

Art. 33º - É permitida a execução de canteiros e jardins nos recuos laterais e de fundos.

Art. 34º - A faixa de recuo frontal somente poderá ser usada como jardim, não sendo permitida a execução de qualquer elemento arquitetônico como espelhos d’água, fontes, estátuas e casa de bombas.

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

VII – EDIFICAÇÕES

Art. 35º - A soma da área total construída das construções principal e secundária não poderá ser inferior a 80,00 m² (oitenta metros quadrados). (Multa C)

Art. 36º - 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. 37º - 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 ou seja 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, somente na taxa de impermeabilidade do terreno.



Art. 38º É permitida a construção de cascatas e ducha junto aos muros, desde que estas não ultrapassem a altura deles.

Art. 39º - O coeficiente de permeabilidade da unidade autônoma não deverá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento). (Multa C)

Art. 40º - Toda construção poderá ter mais que dois pavimentos acima do nível da rua, desde que obedeça à altura máxima de 10,00m (dez metros) a ser contado do nível da calçada, incluindo a instalação ou construção de elementos arquitetônicos. (Multa C).

Art. 41º - 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, espaços livres ou área comum, deverão ter acesso à garagem somente pela frente da unidade autônoma. (Multa C).

Art. 42º - Será permitida a execução de aterro, não podendo ser superior a 1,50m (um metro e meio) de altura em relação ao nível natural do terreno. (Multa C).

VIII – DOS MUROS E CALÇADAS

Art. 43º - É permitida a construção de muros de arrimo nas divisas com altura máxima de 1,50m (um metro e meio). (Multa C)

Art. 44º - 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 2,50m (dois metros e meio) em relação ao nível natural do terreno. (Multa C)

§ 1º - Todo muro deverá ser revestido externamente com reboco e ter pintura, quando não houver edificação na unidade autônoma vizinha. (Multa B)



§ 2º - Caso o muro seja construído em bloco de concreto, não será necessário observar o disposto no §2º deste artigo.

§ 3º. Não é permitida a compensação de alturas entre os muros de arrimo e de fechamento, nos casos onde a altura máxima permitida para cada um dos tipos não é utilizada. A altura deles será mensurada de forma independente.

§ 4º. Caso a edificação faça divisa com o muro do condomínio, este não poderá ser modificado, tão pouco construído muro secundário que supere a altura do fechamento no alinhamento do muro existente ou qualquer alteração das características visuais da fachada do condomínio, devendo seguir a altura do muro existente.

Art. 45º - É permitido o fechamento lateral da unidade autônoma e a construção de muro ou gradil invadindo os recuos laterais, desde que respeitados os 3,00m (três metros) de recuo frontal. (Multa C).

Art. 46º - Todas as unidades autônomas que possuem divisas com as áreas verdes, áreas comuns ou APP (área de preservação permanente), poderão fazer fechamento com muro, devendo fazer o plantio de planta tipo “trepadeira” para formação de cerca viva ao logo dessa divisa com a área comum do condomínio. (Multa C).

Art. 47º - As calçadas deverão obrigatoriamente seguir o padrão determinado pelo Condomínio.

§ 1º - Todas as calçadas deverão ser executadas com duas faixas, sendo 0,75m (setenta e cinco centímetros) de largura em grama junto ao meio-fio e 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) de largura em concreto desempenado na faixa. (Multa C).

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

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



IX – DAS INSTALAÇÕES EM GERAL

Art. 48º - As instalações: elétrica, telefone, campainha e similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre o poste da via até a edificação principal. (Multa C)

PARÁGRAFO ÚNICO: A caixa de distribuição elétrica deverá ser executada no muro lateral e não poderá estar locada dentro da garagem nem avançar o recuo frontal.

§ 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.

§ 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. 49º - 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. (Multa C)

Art. 50º - 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)

§ 1º - É permitido nas unidades autônomas que possuírem quadras ou minicampos, instalar telas de proteção fixadas em postes metálicos dentro do recuo de fundo da unidade autônoma.

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

Art. 51º - Cada unidade autônoma possui caixa específica para a interligação do esgoto, devendo ser feito levantamento da cota de fundo desta para a devida interligação do esgoto da edificação.



§ 1º - O levantamento das cotas de fundo da caixa de inspeção de esgoto (CI) deverá ocorrer junto com o levantamento topográfico da unidade, devendo o projetista e o proprietário adotarem medidas técnicas para a adequada interligação do efluente da edificação na CI destinada para a unidade.

Art. 52º - 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 PRIMEIRO - É expressamente proibida a utilização inversa das redes, ou seja, lançar esgoto na rede de águas pluviais e vice-versa. (Multa C)

PARÁGRAFO SEGUNDO – As águas provenientes de drenagem poderão ser lançadas na sarjeta ou direcionadas por tubulação pela calçada até a boca de lobo mais próxima da frente do lote.

Art. 53º - É proibida a construção da fossa séptica na unidade autônoma, a tubulação de esgoto da edificação deverá ser interligada diretamente na rede coletora de esgoto do Condomínio. (Multa C)

Art. 54º - 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 fiquem confinados em locais fechados. (Multa C).

X – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Art. 55º - 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. 56º - 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. 57º - 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. 58º - 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. 59º - É expressamente proibida a permanência ou a pernoite de vigias e prestadores de serviço nas obras. (Multa C)

Art. 60º - 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).

XI – DA EXECUÇÃO DA OBRA

Art. 61º - Toda obra antes de ser iniciada, deverá ser murada ou fechada com tapumes ao longo de todo o perímetro da unidade autônoma.



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

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

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

Art. 62º - 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. 63º - É responsabilidade do condômino providenciar a total limpeza das sujeiras e remoção do material excedente no final da obra, além daqueles decorrentes dos serviços de terraplenagem, fundações ou transporte de materiais, que se encontram espalhadas nas sarjetas, nas vias públicas ou nas áreas comuns do Condomínio. (Multa B)

PARÁGRAFO ÚNICO: Na execução de terraplenagem é obrigatória a construção de proteções contra erosão e assoreamento das áreas de uso exclusivo lindeiras e da via pública.

Art. 64º - A sondagem, os serviços topográficos e o levantamento planialtimétrico são de responsabilidade do condômino e poderão ser realizados independentemente da aprovação do projeto.

Art. 65º - 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. 66º - É proibida a instalação de letreiros e anúncios de qualquer natureza nas unidades de uso exclusivo, exceto aqueles que identifiquem o profissional responsável pela obra e/ou autor



do projeto e o endereço da obra ou agente financiador. É permitida a instalação de letreiros e anúncios de empresas e prestadores de serviço nos tapumes somente em obras iniciadas. A INCORPORADORA ou CONDOMÍNIO pode proceder com a retirada dos anúncios que violarem esta cláusula. (Multa A)

Art. 67º - O barracão de obra poderá ser executado em alvenaria, compensado (padrão tapume – Art. 61º) ou, utilizado container metálico, devendo ser mantido sempre em bom estado de conservação. (Multa B)

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

Art. 68º - 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. (Multa B)

Art.69º O(s) PROPRIETÁRIO(S) é (são) responsável(is) por manter as vias de acesso à obra limpas, bem como as áreas de uso comum adjacentes, correndo por sua exclusiva conta os riscos, ônus ou prejuízos que forem causados às partes comuns

Art. 70º Os entulhos ou quaisquer outros materiais descartados devem ser depositados em caçamba localizada em frente à obra e removidos constantemente, evitando transtornos aos vizinhos.

Art.71º Quando houver sobra de material oriundo de escavações ou de material importado, esta deverá ser removida para fora do empreendimento no prazo máximo de 5 (cinco) dias.



Art. 72º Em hipótese alguma podem ser utilizadas as calçadas e vias de acesso para preparo de qualquer material destinado à construção, como argamassas e concreto.

Art. 73º - Após a conclusão da obra, a unidade autônoma vizinha deverá ser devolvida da mesma forma e situação em que foi encontrado, ou seja, sem os vestígios de materiais e entulhos provenientes da obra. (Multas B)

Art. 74º - A entrada de veículos pesados, máquinas, equipamentos e materiais na obra somente será permitida após a aprovação do projeto pelo Condomínio. (Multas B)

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

Art. 75º - 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. 76º - Os materiais e equipamentos deverão ser armazenados e fechados no interior do canteiro da obra ou da unidade autônoma vizinha, sendo proibido o seu depósito nas calçadas, vias públicas ou áreas verdes. (Multas B)

Art. 77º - É proibido o preparo de concreto, massas para revestimentos, lavagem de equipamentos, lançamento de tinta ou qualquer outro material que comprometa a qualidade do pavimento, calçada ou áreas verdes. (Multas B)

Art. 78º - 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. (Multas B)



Art. 79º - É expressamente proibido o depósito e a permanência de lixo, entulhos e restos de materiais, nas unidades autônomas não edificadas. (Multa B)

Art. 80º - É expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas de Preservação Permanente, áreas verdes e área comum do Condomínio. (Multa B)

XII – DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

Art. 81º - São permitidos os serviços de movimento de terra na unidade autônoma, quando vinculados à execução do projeto aprovado pelo Condomínio. (Multa C)

§ 1º - Os serviços de movimento de terra não poderão intervir na topografia original das unidades autônomas vizinhas, 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 - O(s) PROPRIETÁRIO(S) é (são) responsável(is) por providenciar e contratar os serviços pertinentes ao bom desenvolvimento da obra como levantamento planialtimétrico, sondagem, projetos estruturais, e outros que se fizerem necessários, garantindo a estabilidade construtiva, a segurança dos funcionários da obra e dos vizinhos.

§ 4º - A entrada destas máquinas deverá ser expressamente autorizada pelo Condomínio, para tanto, o condômino interessado deverá solicitar formalmente tal autorização, com antecedência mínima de 1 (um) dia útil. (Multa B).

Art. 82º - Qualquer máquina de terraplenagem só poderá ter acesso ao condomínio, observando-se as limitações descritas adiante.



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

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

XIII – DA PARALISAÇÃO DA OBRA

Art. 83º - 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. (Multas B)

Art. 84º - A obra paralisada deverá:

I - Manter fechado todo o seu perímetro com o tapume em bom estado de conservação durante o período da paralisação da obra. (Multas B)

II - Manter sua área interna limpa e livre de focos de contaminação de larvas de mosquitos. (Multas B)

Art. 85º - A unidade autônoma vizinha deverá ser imediatamente reconstituída e liberada. (Multas B)

XIV – DA CONCLUSÃO DA OBRA

Art. 86º - 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. (Multas B)



Art. 87º - 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. 88º - O Condomínio concederá a carta de liberação mediante o cumprimento dos seguintes itens:

I - A remoção e 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.

Art. 89º - Havendo o descumprimento de qualquer dos itens acima, o Condomínio realizará nova vistoria.

XV – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

Art. 90º - O descumprimento às disposições deste regulamento acarretará a aplicação de multas e a demolição da edificação irregular, além das medidas previstas no Art. 92.

Art. 91º - As multas serão aplicadas por tipo de infração, conforme previsto em alguns itens deste regulamento:

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

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

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



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

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

Art. 92º - Constatada a infração, o Condomínio notificará o condômino, concedendo-lhe prazo para sanar a irregularidade encontrada, devendo o prazo ser informado no auto de infração e começará a contar a partir da data do recebimento deste.

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

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

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

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

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

Art. 93º - Terminado o prazo concedido no auto de infração sem que a irregularidade tenha sido sanada, será cobrada uma nova multa em valor dobrado.

Art. 94º - 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.



GINCO
BOSQUE

XVI – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 95º - O cumprimento das disposições previstas neste regulamento poderá ser exigido pelo Condomínio e por qualquer condômino.

Art. 96º - 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. 97º - 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. 98º - Os casos omissos serão avaliados e deliberados pelo Conselho Consultivo.

Art. 99º – A falta de expressa aceitação de todas as normas implica o impedimento da aprovação do projeto e conseqüentemente do início da construção.

Art. 100º – Antes da proposição de alteração das Normas Construtivas do Condomínio Gincó Bosque devem ser observadas as normas construtivas municipais vigentes, prevalecendo assim a normativa mais restritiva.

Estas normas devem ser obrigatoriamente observadas por todos os condôminos do Condomínio Gincó Bosque.

Cuiabá, 20 de junho de 2023.

GINCO BOSQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

21.854.976/0001-00



**SUB-ROGAÇÃO DOS DIREITOS PERTINENTES À FISCALIZAÇÃO DAS
RESTRICÇÕES ATRIBUÍDOS À VENDEDORA**

A aprovação das plantas e fiscalização da obediência às normas deste Regulamento e Administração das partes comuns é efetuada pelo "**CONDOMÍNIO GINCO BOSQUE**".

Deste condomínio são condôminos natos todos os titulares de imóveis localizados no "**CONDOMÍNIO GINCO BOSQUE**", Várzea Grande, Estado de Mato Grosso, ou de direitos sobre esses imóveis, e é ele dirigido por um Conselho Administrativo que se incumba de fazer respeitar os regulamentos específicos de cada quadra e as demais determinações aprovadas pelos condomínios.

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

Cuiabá-MT, 20 de junho de 2023.

Assinatura:

GINCO BOSQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

21.854.976/0001-00