

CONDOMÍNIO URBANÍSTICO VICINHO
NORMAS DE CONSTRUÇÃO E PROCEDIMENTOS

Seção I
Tramitação de Projetos

Art. 1º - O proprietário interessado em promover obras encaminhará ao Síndico do Condomínio ou a Administradora do Condomínio, mediante protocolo, as plantas das obras, devidamente assinadas por profissional habilitado, juntamente com outros documentos que julgarem pertinentes para análise do projeto. O Síndico ou a Administradora remeterá o processo à assessoria técnica ou assessor técnico indicado por essa para análise, que será realizada no prazo de 20 (vinte dias).

Art.2º - Estando as plantas em conformidade com as normas legais e convencionais do Código de Interno de Edificações, o assessor técnico a que alude o artigo anterior emitirá parecer favorável, caso contrário, em parecer fundamentado, apontará divergências.

Art.3º - Com base no parecer do assessor técnico, a que alude o artigo 1º, o Síndico emitirá o “Termo de Autorização de Construção ou Reforma” ou devolverá a documentação ao interessado para a devida adequação.

Art.4º - O Condômino de posse do termo de autorização de construção ou reforma, referido no artigo 3º, encaminhará para aprovação junto à Prefeitura Municipal de Caxias do Sul.

Art.5º - O início da obra somente será liberada após encaminhamento à Administração dos seguintes documentos:

I – Cópia do Projeto Arquitetônico (completo) aprovado pela Prefeitura Municipal de Caxias do Sul e assinado pelo proprietário da unidade autônoma.

II – Cópia da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) do profissional responsável pela execução da obra.

III- Alvará/Licenciamento da Prefeitura Municipal de Caxias do Sul.

IV- Carta do proprietário informando a data de início da obra e o nome da construtora (modelo a disposição com o Síndico) ou cópia do contrato com a construtora

Parágrafo Único – Somente será liberada a entrada de material de obra após a entrega total dos documentos descritos neste artigo.

Seção II
Canteiro de Obras

Art.6º - Para o início das obras, deverão ser colocados tapumes com 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura, em todo o perímetro da unidade autônoma.

§1º - O tapume não deverá conter frestas e deverá estar completamente isento de arestas cortantes e mantido em bom estado de conservação durante todo o período de obra, podendo ser utilizado chapas de compensado novas, telhas ecológicas e ou telhas metálicas novas.

§2º - Não será permitido depósito de materiais e de containers no passeio público ou nas ruas.

§3º - O construtor somente poderá utilizar o terreno vizinho para depósito de material se previamente autorizado, por escrito, pelo proprietário do mesmo. A autorização deverá ser entregue na portaria.

§4º - A unidade autônoma de apoio deverá fazer divisa comum a unidade autônoma da obra em uma das divisas não sendo permitida a utilização de unidades autônomas atravessando as vias internas nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer.

§5º - A unidade autônoma de apoio também se adequará ao previsto no Art.6º.

§6º - A unidade autônoma de apoio não poderá ter a topografia original alterada. Após a conclusão da obra deverão ser removidos todos os vestígios da obra, materiais e entulhos.

§7º - Os tapumes, ao final da obra, somente poderão ser retirados após vistoria da Administração, que verificará, entre outros, os seguintes itens obrigatórios:

I- Existência de esquadrias e vidros instalados.

II- Aterro no seu nível definitivo.

III- Inexistência de qualquer material ou equipamento depositado na parte extrema da casa.

§8º - Toda construção deverá contar com um banheiro ligado à rede coletora (fossa e filtro), e mantido em condições de limpeza e higiene.

§9º - No interior do tapume deverá ser mantido um tonel ou container para depósito do lixo, entulho, etc. É vedada a colocação de entulho em unidades autônomas vizinhos, nas vias de circulação interna ou fora dos tapumes. Os containers deverão ser retirados do condomínio mediante empresas autorizadas e devidamente cadastradas e/ou pela empresa construtora responsável pela obra.

§10º - É proibida a queima de qualquer detrito ou lixo.

§11º - Os caminhões com até 13 toneladas de PBT (peso bruto total) poderão acessar o interior do terreno pelo acesso de veículo, observado os procedimentos previstos no artigo 7º.

§12º - Caminhões com PBT (peso bruto total) superior a 13 toneladas deverão ficar estacionados sob a faixa de rolamento para descarga.

§13º - Os caminhões com concreto deverão ter no máximo 8,00m³ (oito metros cúbicos) de carga e fazendo uso de bomba de concreto para descarregamento. Explicitado que deverão ser feitas proteções contra vazamentos de concretos sob a via. Além disso, a lavagem dos caminhões deverá obrigatoriamente ser realizada fora das dependências do condomínio.

§14º - Para caminhões que necessitem de estabilização e nivelamento por meio de sapatas hidráulicas fica obrigatório o uso de bases sob as sapatas, com o propósito de não causar afundamentos na pista de rolagem.

§15º Fica proibido o acesso veículos acoplados (semi reboques) para a descarga ou retirada de materiais.

Seção III

Proteção de acesso

Art.7° - Para acesso à unidade autônoma, antes do início da obra, deverá ser construída uma proteção contra deformações e afundamentos, podendo não ser no exato local previsto para entrada de veículos, conforme projeto da residência.

Art.8° - Não será permitida a entrada de qualquer material de construção, antes da conclusão da referida proteção de acesso ao lote.

Seção Iv Horário de Trabalho

Art.9° - O horário de trabalho no canteiro de obras deverá ser, no máximo, de 2ª a 6ª feira, das 7:00h às 12:00h e das 13:00h às 18:30h.

§1° - Para a execução de trabalhos em horários diferentes do previsto no artigo 9°, deverá o condômino requerer prévia autorização por escrito ao Síndico.

§2° - A entrada e descarga de materiais observarão os mesmos horários da jornada de trabalho, desde que haja funcionários na obra.

§3° - O trânsito e o estacionamento de veículos de transporte de materiais e funcionários devem obedecer às regras determinadas pelo condomínio, estabelecidas no capítulo IV do regimento interno da convenção de condomínio.

Art.10° - A entrada de operários das obras no condomínio será permitida somente se:

- I- Observado o horário de trabalho previsto.
- II- A identificação das pessoas que adentram no condomínio siga as normas de segurança estabelecidas.

Seção VI Código de Conduta dos Funcionários

Art.11° - Os funcionários das obras deverão ter uma postura adequada no Condomínio, isto é, não andar alcoolizados e sem camisa, usar tom de voz normal, sem algazarras e uso de aparelhos de som.

§1° - É proibido aos funcionários circular pelo Condomínio, devendo permanecer somente na obra em que estão prestando serviço.

§2° - É proibido o uso de áreas de uso comum do Condomínio, tais como espelhos d'água, praças, clube de lazer, piscinas e quadras esportivas.

§3° - Os funcionários das obras, em hipótese alguma, têm permissão para pernovernarem no interior do Condomínio.

§4º - A permanência de veículos, motos e bicicletas deverá obedecer ao disposto no capítulo IV do regimento interno da convenção de condomínio.

§5º - Na saída do Condomínio, diariamente, todos estão sujeitos à revista de seus veículos e pertences.

Art.12º - Toda e qualquer sujeira decorrente das obras, inclusive a proveniente dos veículos que atendem as obras, deverá ser imediatamente removida e limpa pela construtora.

Art.13º - Caso a obra fique paralisada por um período superior a 60 (sessenta) dias, os materiais e detritos (lixo, etc.) deverão ser retirados do terreno, para evitar o acúmulo de insetos e outros animais.

Parágrafo Único – Mesmo estando paralisada a obra, por qualquer motivo, o proprietário obriga-se a manter os tapumes em perfeitas condições.

Seção VII **Restrições Quanto às Construções**

Art.14º - É obrigatório o cumprimento do Código Interno de Edificações do Condomínio, das legislações vigentes aplicáveis à construção do Município Caxias do Sul e do Código de Obras do Município de Caxias do Sul.

Art.15º - A construção deverá obedecer fielmente o projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Caxias do Sul, sob pena de embargo da obra pela Administração.

Art.16º - Os eventuais estragos causados pelas obras, sejam nas áreas comuns ou terrenos vizinhos, deverão ser consertados imediatamente pelo construtor ou serão executados pela Administração e a cobrança remetida posteriormente ao proprietário do imóvel.

Art.17º - O desrespeito às normas acarretará penalidades, conforme definido no Capítulo V da Convenção de Condomínio. A aplicação das penalidades será sempre direcionada ao proprietário.

Art.18º - A fiscalização do fiel cumprimento destas normas será feita a qualquer tempo. Sempre que observadas não conformidades, serão aplicadas as penalidades previstas.

Art.19º - Fica sob responsabilidade do Condomínio manter a vegetação aparada nos lotes não construídos, limpo e bem cuidado, livre de lixo ou entulho, não descaracterizando o tratamento paisagístico implantado pelo condomínio com acréscimo ou remoção de espécies vegetais, tendo em vista o alto nível do Condomínio, a valorização dos lotes e a manutenção de um agradável e harmônico aspecto paisagístico. Para tanto será cobrada “Taxa de Manutenção de Lote Baldio”.

Art.20º - O proprietário deverá informar à administração a data em que irá iniciar e finalizar a obra, o nome da empresa ou pessoa que executará os trabalhos, o nome de todos os empregados com número da Carteira de Identidade, CPF e Ficha de Registro de Trabalhador. Havendo necessidade,

em razão de emergência, de intervenções não planejadas, a Administração do Condomínio tem autonomia para autorizar o serviço sem a observância deste prazo.

Art.21° - O intervalo entre a data de início e data de término da obra, não poderá exceder o prazo de 30 (trinta meses).

Art.21° - O proprietário ou seu preposto deverão manter a via pública adjacente sempre limpa, varrendo e limpando os detritos caídos com a descarga de materiais de construção.

Art.22° - O condomínio poderá fiscalizar as unidades autônomas, as obras e as edificações, mesmo depois de concluídas, com “habite-se” ou não, para verificar o integral cumprimento das disposições de Convenção de Condomínio e do Regimento Interno, aplicando as penalidades cabíveis previstas na Convenção de Condomínio.

Parágrafo Único – O proprietário ou seu preposto deverão permitir acesso ao lote e à edificação da pessoa designada pelo Síndico ou pela Assessoria Técnica, para a finalidade prevista no caput deste artigo.

Art.23° - Incumbe ao proprietário, aos projetistas, empreiteiros e a todas as pessoas envolvidas, direta ou indiretamente, na execução de obras em sua unidade privativa as disposições destas normas, da Convenção de Condomínio e do Código Interno de Edificações.

Art.28° - O condômino responde pelas infrações às disposições destas normas ainda que cometidas por seus contratos, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades aplicáveis, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

Seção VIII Penalidades

Art.29° - As infrações cometidas por descumprimento dessas Normas de Construção e Procedimentos do Condomínio estarão às seguintes penalidades:

No ato de infração	Após 07 dias, sem início de solução	Após 15 dias da aplicação da multa, sem início de solução
Notificar por escrito	Multa	Embargo judicial da Obra

Parágrafo Único – Ocorrido o embargo da obra, somente serão permitidos ingressarem no Condomínio os empregados da obra embargada designados para solucionar o problema.

Art.30° - Os casos omissos serão resolvidos em Assembleia Geral, pela utilização das Normas Gerais reguladoras da matéria e pela aplicação dos princípios comuns à Administração dos Condomínios.

Art.31° - As disposições desta Norma de Construção e Procedimentos poderão ser alteradas na Convenção de Condomínio.

NEOPLANN URBANIZAÇÕES LTDA
CNPJ: 02.277.991/0001-80